



ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. Andrea Paiano

Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedimento di espropriazione immobiliare 178/2024 R. G. E. promosso da:

[REDACTED]

[REDACTED] /

[REDACTED]

Creditore intervenuto:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Custode: I.V.G. TARANTO

Taranto, febbraio 2026

L'esperto stimatore

Ing. Daniela Picciarelli

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 1029 sez. A settori civile, ambientale, dell'informazione - Short master in Ingegneria Forense del Politecnico di Bari anno 2025

Piazza Ebalia, 1 - 74123 Taranto - Cell. 3393432901

E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.: daniela.picciarelli@ingpec.eu

Il presente rapporto di valutazione è costituito da n. 74 pagine numerate, inclusi frontespizio ed indice, e n. 19 Allegati

1)	Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti	5
2)	Controllo prelimin. della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.	7
3)	Descrizione dei beni ricavata dagli atti	10
4)	Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali	12
5)	Catasto Terreni - Dati originali ed attuali	14
6)	Operazioni peritali	17
7)	Sopralluoghi	17
8)	Reindividuazione dei lotti	18
9)	Lotto 1	19
9.1)	Lotto 1 - Descrizione sintetica	19
9.2)	Lotto 1 – Caratteristiche zona	19
9.3)	Lotto 1 - Fabbricato	20
9.4)	Lotto 1 – Unità immobiliare	20
9.5)	Lotto 1 - Pertinenze	24
9.6)	Lotto 1 - Materiali e impianti	24
9.7)	Lotto 1 - Certificati di conformità e prestazione energetica	24
9.8)	Lotto 1 - Stato manutentivo	24
9.9)	Lotto 1 - Conclusioni	25
9.10)	Lotto 1 - Misura delle superfici	25
9.11)	Lotto 1 – Confini	26
9.12)	Lotto 1 - Dati catastali	26
9.13)	Lotto 1 - Inserimento nei piani urbanistici	27
9.14)	Lotto 1 - Pratica edilizia	27
9.15)	Lotto 1 - Agibilità	28
9.16)	Lotto 1 - Eventuali difformità	28
9.17)	Lotto 1 - Condonabilità	28
9.18)	Lotto 1 - Diritto reale alla data della trascrizione del pignoramento	28
9.19)	Lotto 1 - Vincoli ed oneri giuridici	29
9.19.1)	Lotto 1 - Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente ..	29
9.19.2)	Lotto 1 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente	30
9.19.2.1)	Lotto 1 - Iscrizioni	30
9.19.2.2)	Lotto 1 - Trascrizioni	30

9.20) Lotto 1 - Servitù (attive e passive) e vincoli	31
9.21) Lotto 1 - Stato di possesso	31
9.22) Lotto 1 - Spese condominiali	31
9.23) Lotto 1 - Metodo di stima adottato e valutazione degli immobili.....	31
10) Lotto 2	35
10.1) Lotto 2 – Descrizione sintetica.....	35
10.2) Lotto 2 – Descrizione del fondo.....	35
10.3) Lotto 2 - Fabbricati.....	37
10.4) Lotto 2 - Superfici del fondo.....	45
10.5) Lotto 2 – Superfici dei fabbricati	45
10.6) Lotto 2 - Confini.....	46
10.7) Lotto 2 - Dati catastali.....	46
10.8) Lotto 2 - Inserimento nei piani urbanistici.....	48
10.9) Lotto 2 – Pratiche edilizie	54
10.10) Lotto 2 – Agibilità.....	54
10.11) Lotto 2 – Eventuali difformità.....	54
10.12) Lotto 2 – Condonabilità	54
10.13) Lotto 2 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	55
10.14) Lotto 2 - Vincoli ed oneri giuridici	55
10.15) Lotto 2 - Servitù (attive e passive) e vincoli	59
10.16) Lotto 2 - Stato di possesso	59
10.17) Lotto 2 - Spese condominiali	59
10.18) Lotto 2- Metodo di stima adottato e valutazione	60
11) Lotto 3	62
11.1) Lotto 3 – Descrizione sintetica.....	62
11.2) Lotto 3 – Descrizione del fondo.....	62
11.3) Lotto 3 - Fabbricati.....	64
11.4) Lotto 3 - Superfici del fondo.....	64
11.5) Lotto 3 - Confini.....	65
11.6) Lotto 3 - Dati catastali.....	65
11.7) Lotto 3 - Inserimento nei piani urbanistici.....	65
11.8) Lotto 3 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	70
11.9) Lotto 3 - Vincoli ed oneri giuridici	70
11.9.1) Lotto 3 - Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente	70

11.9.2) Lotto 3 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente	71
11.9.2.1) Lotto 3 - Iscrizioni.....	71
11.9.2.2) Lotto 3 - Trascrizioni	72
11.10) Lotto 3 - Servitù (attive e passive) e vincoli	72
11.11) Lotto 3 - Stato di possesso	72
11.12) Lotto 3 - Spese condominiali	72
11.13) Lotto 3- Metodo di stima adottato e valutazione del fondo	73

Elenco Allegati

Allegato 1.1) Rilievi fotografici Lotto 1

Allegato 1.2) Rilievi fotografici Lotto 2

Allegato 1.3) Rilievi fotografici Lotto 3

Allegato 2.1) Mappa, visura catastale storica e planimetria catastale Lotto 1

Allegato 2.2) Mappa, visure catastali storiche e planimetrie catastali Lotto 2

Allegato 2.3) Mappa e visura catastale storica Lotto 3

Allegato 3.1) Planimetria rilevata dell'appartamento Lotto 1

Allegato 3.2) Planimetrie rilevate dei fabbricati Lotto 2

Allegato 4.1) Atto di provenienza Lotto 1

Allegato 4.2) Atti di provenienza Lotto 2

Allegato 4.3) Atti di provenienza Lotto 3

Allegato 5.1) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa – Pratiche edilizie Lotto 1

Allegato 5.2) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castellaneta – Certificato di Destinazione Urbanistica Lotti 2 e 3

Allegato 6) Mappale e D.O.C.F.A. per soppressione immobile Lotto 2 ex particella 97 sub 1 del Foglio 97 C. F. Comune di Castellaneta

Allegato 7.1) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Ginosa

Allegato 7.2) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Castellaneta

Allegato 8) Ispezioni ipotecarie

Allegato 9) Nota di trascrizione e denuncia di successione di Mangialardo Vitina

Allegato 10) Verbale di sopralluogo

1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti

Nomina: 10/07/2024 con provvedimento del G. E. Dott. Andrea Paiano, comunicata a mezzo P.E.C. in data 11/07/2024

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. in pari data

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 27/04/2026

Deposito telematico: chieste proroghe, accordate, sino al 28/02/2026

Quesiti:

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

In particolare, l'esperto precisi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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

2) ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46 co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7, disp. att. c.p.c.). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;

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

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

4) ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata fosse intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, qualora il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);

5) a verificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

9) ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) a determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione

del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Controllo prelimin. della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni ipotecati.

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento datata 12/06/2024 ed è stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale sino ad un acquisto derivativo o originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del

pignoramento datata 12/06/2024 ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

In sintesi, gli immobili risultano così pervenuti:

- ai Sig.ri [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] l'appartamento in Ginosa censito al Catasto Fabbricati al Foglio 19 part. 648 sub. 18 per atto di compravendita stipulato in data 14/07/2015 Rep. 51810 dal Notaio Dott. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 14/07/2015 ai nn. 13618 RG e 10667 RP;
- al Sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra [REDACTED] dalla Sig.ra [REDACTED] i terreni in agro di Castellaneta censiti al Catasto Terreni al Foglio 99 particelle 46 e 47 per atto di compravendita stipulato in data 15/04/2009 Rep. 1014 dal Notaio Dott. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 11/05/2009 ai nn. 12150 RG e 7605 RP;
- al Sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra [REDACTED] dalla Sig.ra [REDACTED] i terreni in agro di Castellaneta censiti al Catasto Terreni al Foglio 99 particelle 48, 58 e 63 per atto di compravendita stipulato in data 18/02/2011 Rep. 2420 dal Notaio Dott. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 01/03/2011 ai nn. 4869 RG e 3103 RP;
- ai Sig.ri [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] i terreni in agro di Castellaneta censiti al Catasto Terreni al Foglio 99 particelle 44 e 45 per atto di compravendita stipulato in data 29/12/2015 Rep. 1190 dal Notaio Dott. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto l'08/01/2016 ai nn. 265 RG e 212 RP;
- ai Sig.ri [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni dal Sig. [REDACTED] l'utile dominio dei terreni in agro

di Castellaneta censiti al Catasto Terreni al Foglio 97 particelle 59 e 96, la piena proprietà del terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 97 particelle 21 e l'utile dominio del fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta al Foglio 97 particella 97 sub. 1 per atto di permuta stipulato in data 31/05/2016 Rep. 53391 dal Notaio Dott. [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 08/06/2016 ai nn. 11694 RG e 8622 RP;

- ai Sig.ri [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni dalla Sig.ra [REDACTED] l'utile dominio dei terreni in agro di Castellaneta censiti al Catasto Terreni al Foglio 97 particelle 92, 24, 57 e 87, e l'utile dominio del fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta al Foglio 97 particella 93 sub. 1 per atto di compravendita stipulato in data 10/04/2018 dal Notaio Dott. [REDACTED] Rep. 56507, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 16/04/2018 ai nn. 7865 RG e 5550 RP; con lo stesso atto i coniugi [REDACTED] hanno acquisito dai Sig.ri [REDACTED] l'utile dominio dei terreni in agro di Castellaneta censiti al Catasto Terreni al Foglio 97 particella 90 e l'utile dominio del fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta al Foglio 97 particella 91 sub. 1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 16/04/2018 ai nn. 7866 RG e 5551 RP.

La Sig.ra [REDACTED] risulta deceduta in data 27/08/2024 (*ved. certificato di morte riportato in Allegato 6.2 e dichiarazione di successione riportata in Allegato 9*).

I coniugi [REDACTED] risultavano coniugati in regime di comunione dei beni, mentre i coniugi [REDACTED] sono coniugati in regime di separazione dei beni (*ved. certificati di matrimonio riportati negli Allegati 6.1 e 6.2*).

Gli atti di provenienza sono riportati in copia negli *Allegati 4.1, 4.2 e 4.3* al presente rapporto di valutazione.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale; i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nelle visure catastali storiche riportate negli *Allegati 2.1, 2.2 e 2.3*.

3) Descrizione dei beni ricavata dagli atti

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento; il creditore procedente aveva erroneamente pignorato ulteriori beni, siti nel Comune di Castellaneta alla Contrada Filotrappo al foglio 40: 1) p.lla 114 Qualità Seminativo Classe 2 Consistenza 13 are 22 centiare; 2) p.lla 138 Qualità Seminativo Classe 2 Consistenza 49 are 43 centiare; 3) p.lla 225 Qualità Seminativo Classe 1 Consistenza 19 are 46 centiare; 4) p.lla 243 Qualità Seminativo Classe 2 Consistenza 23 are 95 centiare; 5) p.lla 244 Qualità Seminativo Classe 2 Consistenza 46 are 28 centiare; 6) p.lla 245 Qualità Seminativo Classe 2 Consistenza 23 are 29 centiare; 7) p.lla 246 Qualità Seminativo Classe 2 Consistenza 23 are 16 centiare; 8) p.lla 247 Qualità Seminativo Classe 2, Consistenza 10 are 72 centiare. Tali beni sono stati permutati dai signori [REDACTED]

- attuali eseguiti - in favore del signor [REDACTED] - soggetto terzo ed estraneo alla presente procedura esecutiva - con atto trascritto in data 08/08/2016 N.R.P. 8622 in epoca antecedente al pignoramento e quindi il G. E. ha ordinato l'estinzione dell'esecuzione limitatamente ai beni sopra elencati, che quindi non sono oggetto della presente relazione.

All'atto del sopralluogo, inoltre, si è constatato che in loco non vi era il manufatto censito al Catasto Fabbricati al Foglio 97 particella 97 sub. 1, per cui si è redatto nuovo mappale e DOCFA per soppressione di immobile, generando la particella 101 del Foglio 97 del Catasto Terreni (ente urbano).

Proc. n°	Descrizione dei beni
178/2024	Comune di Ginosa (Ta)
	<p>1) Tutti i diritti immobiliari di proprietà vantati per ½ dal Sig. ██████████ e per ½ dalla Sig.ra ██████████ sul seguente bene riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Ginosa al Foglio 19 part. 648 sub. 18 – Via Lecce snc piano 1 – interno 2 – scala 1; Cat. A/3; Cl. 3; Cons. 5,5 vani</p>
	Comune di Castellaneta (Ta)
	<p>Tutti i diritti reali immobiliari di proprietà vantati per ½ dal Sig. ██████████ e per ½ dalla Sig.ra ██████████ sui seguenti beni riportati al Catasto Terreni del Comune di Castellaneta:</p> <p>2) Alla Contrada Lama D'Acqua al Foglio 99: particella 44, Qualità Seminativo Classe 3 Consistenza 1 ha 04 a 42 ca, particella 45, Qualità Seminativo Classe 3 Consistenza a 01 ca 19, particella 46, Qualità Seminativo Classe 2 Consistenza a 92 ca 90, particella 47, Qualità Seminativo Classe 2 Consistenza 1 ha 01 a ca 57, particella 48, Qualità Seminativo Irriguo Classe U Consistenza a 49 ca 28, particella 58, Qualità Seminativo Arborato Classe 2 Consistenza a 80 ca 81, particella 63, Qualità Seminativo Irriguo Classe U Consistenza a 47 ca 97</p> <p>3) Alla Contrada Lama al Foglio 97: particella 21, Qualità Seminativo Classe 2 Consistenza 1 ha 32 a 75 ca</p> <p>Tutti i diritti reali immobiliari (utile dominio) vantati per ½ dal Sig. ██████████ e per ½ dalla Sig.ra ██████████ sui seguenti beni riportati al Catasto Terreni del Comune di Castellaneta:</p> <p>4) Alla Loc. Lama Contrada Lama D'Acqua al Foglio 97: particella 59, Porzione AA Qualità Uliveto Classe 3 Consistenza 30 a 03 ca, Porzione AB Qualità Seminativo Classe 2 Consistenza a 55, particella 96, Qualità Seminativo Classe 2 Consistenza a 51 ca 82</p> <p>5) Alla Contrada Lama al Foglio 97: particella 92, Porzione AA Qualità Uliveto Classe 3 Consistenza 13 a 17 ca, Porzione AB Qualità Agrumeto Classe 1 Consistenza a 60 ca 80, particella 24, Porzione AA Qualità Uliveto Classe 3 Consistenza 40 a, Porzione AB Qualità Pascolo Classe 1 Consistenza a 08 ca 41, particella 57, Porzione AA Qualità Uliveto Classe 3 Consistenza 15 a 25 ca, Porzione AB Qualità Agrumeto Classe 1 Consistenza a 18 ca 31, particella 87, Qualità Agrumeto Classe 1 Consistenza 23 a 77 ca, particella 90, Qualità Uliveto Classe 3 Consistenza 63 a 87 ca</p>
<p>Tutti i diritti reali immobiliari (utile dominio) vantati per ½ dal Sig. ██████████ e per ½ dalla Sig.ra ██████████ sui seguenti beni riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta al Foglio 97:</p> <p>6) particella 91 sub. 1 Loc. Lama snc piano T Categoria C/2, Classe 1, mq 46, particella 93 sub. 1 Loc. Lama snc piano T Categoria C/2, Classe 2, mq 30, particella 97 sub. 1* Loc. Ferre Nuove snc piano T Categoria C/6, Classe 2, mq 33.</p> <p>*Questo immobile è stato soppresso e ha generato la particella 101 del Foglio 97 del Catasto Terreni del Comune di Castellaneta (ente urbano)</p>	

4.2) Comune di Castellaneta (Ta)



Fig. 2) Estratto da Stimatrix for Maps® con indicazione degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta oggetto del rapporto di valutazione

Un.	Fg.	P.IIa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita
Catasto Fabbricati - Comune di Castellaneta (Ta)									
2	97	91	1		C/2	1	46 m ²	Totale: 60 m ²	€ 121,16
Indirizzo: LOCALITA' LAMA n. SNC Piano T									
Intestati: [redacted] Diritto di: Proprietà									
3	97	93	1		C/2	2	30 m ²	Totale: 33 m ²	€ 92,96
Indirizzo: LOCALITA' LAMA n. SNC Piano T									
Intestati:									
1	[redacted]								Enfiteusi 1/6
2	[redacted]								Enfiteusi 1/6
3	[redacted]								Enfiteusi 2/3
4	[redacted]								Diritto del concedente 1/1 in regime di separazione dei beni
4*	97	97	1						
*Immobile soppresso perché non presente in loco, ha generato la particella 101 del Foglio 97 C.T. (ente urbano)									

5) *Catasto Terreni - Dati originali ed attuali*

5.1) *Comune di Castellaneta Foglio 97*

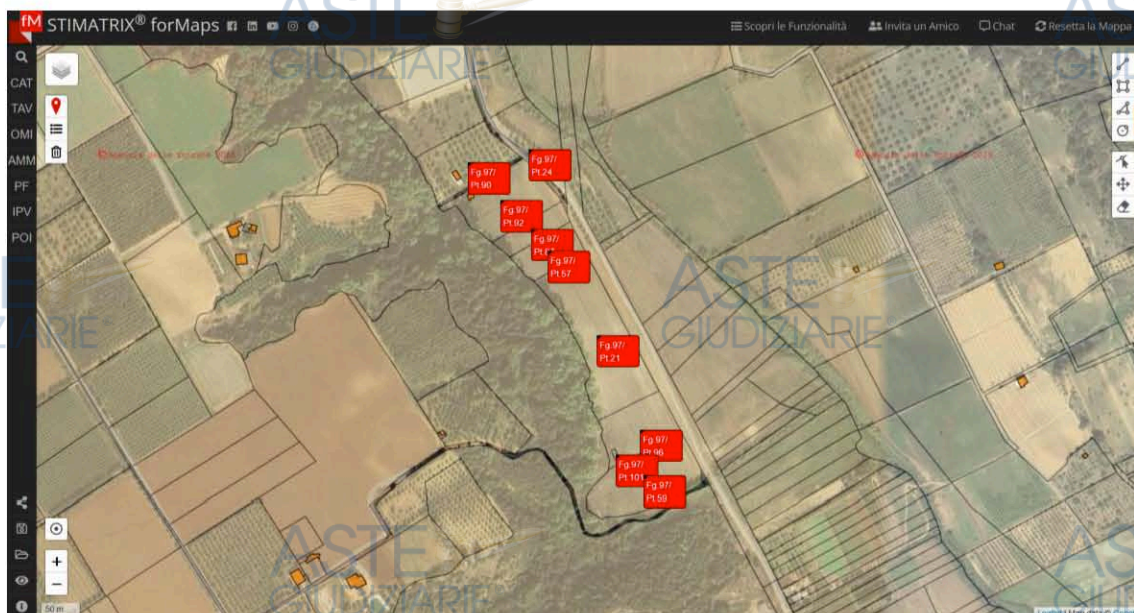


Fig. 4) Estratto da Stimatrix for Maps® con indicazione delle particelle: 21, 24, 57, 59, 87, 90, 92 e 96 del Foglio 97 del Catasto Terreni del Comune di Castellaneta oggetto del rapporto di valutazione

Un.	Fg.	P.IIa	Classamento	Cl.	Cons. ha a ca	R.D. €	R.A. €	
Catasto Terreni - Comune di Castellaneta (Ta)								
5	97	21	Seminativo	2	1 32 75	61,70	41,14	
Intestati:								
1	[REDACTED] Proprietà 2/3							
2	[REDACTED] Proprietà 1/6							
3	[REDACTED] Proprietà 1/6							
6	97	24	AA Uliveto	3	40 00	11,36	11,36	
			AB Pascolo	1	8 41	1,30	0,43	
Intestati:								
1	[REDACTED] Enfiteusi 2/3							
2	[REDACTED] Enfiteusi 1/6							
3	[REDACTED] Enfiteusi 1/6							
4	COMUNE DI CASTELLANETA C. F. 80012250736 Diritto del concedente							
7	97	57	Semin. Irr.	U	33 56	43,33	27,73	
8	97	87	Seminativo	2	23 77	11,05	7,37	
9	97	92	AA Uliveto	3	13 17	3,74	3,74	
			AB Agrumeto	1	60 80	188,40	78,50	
Intestati:								
1	[REDACTED] Enfiteusi 2/3							
2	[REDACTED] Enfiteusi 1/6							
3	[REDACTED] Enfiteusi 1/6							
4	[REDACTED] Diritto del concedente							
10	97	59	AA Uliveto	3	30 03	8,53	8,53	
			AB Seminativo	2	55 00	25,56	17,04	
11	97	96	AA Seminativo	2	45 34	21,07	14,05	
			AB Bosco misto	2	00 75	0,07	0,02	
			AC Pascolo	2	05 73	0,74	0,24	
Intestati:								
1	[REDACTED] Enfiteusi 2/3							
2	[REDACTED] Enfiteusi 1/6							
3	[REDACTED] Enfiteusi 1/6							
4	[REDACTED] Diritto del concedente							
12	97	90	Uliveto	3	63 87	18,14	18,14	
Intestati:								
1	[REDACTED] Enfiteusi 1/1							
2	COMUNE DI CASTELLANETA C. F. 80012250736 Diritto del concedente							
13	97	101*	Ente urbano		00 63			

5.2) Comune di Castellaneta Foglio 99



Fig. 3) Estratto da Stimatrix for Maps® con indicazione delle particelle: 44, 45, 46, 47, 48, 58 e 63 del Foglio 99 del Catasto Terreni del Comune di Castellaneta oggetto del rapporto di valutazione

Un.	Fg.	P.lla	Classamento	Cl.	Cons. ha a ca	R.D. €	R.A. €	
Catasto Terreni - Comune di Castellaneta (Ta)								
14	99	44	Seminativo	3	1 04 42	32,36	26,96	
15	99	45	Seminativo	3	01 19	0,37	0,31	
Intestati:								
1	[REDACTED]						Proprietà 2/3	
2	[REDACTED]						Proprietà 1/6	
3	[REDACTED]						Proprietà 1/6	
16	99	46	AA Semin. Irr.	U	81 87	105,71	67,65	
			AB Pascolo	2	00 37	0,05	0,02	
			AC Seminativo	2	10 66	4,95	3,30	
17	99	47	AA Seminativo	2	1 01 43	47,15	31,43	
			AB Pascolo	2	00 14	0,02	0,01	
18	99	48	Seminativo	3	49 28	15,27	12,73	
19	99	58	Seminativo	3	80 81	25,04	20,87	
20	99	63	Seminativo	3	47 97	14,86	12,39	
Intestati:								
1	[REDACTED]						Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	

5.3) Note sulla situazione catastale

Le planimetrie catastali degli immobili sono difformi dallo stato attuale dei luoghi, ma non si è ritenuto opportuno aggiornarle; pertanto, verrà detratto al valore di mercato l'importo necessario per la regolarizzazione catastale.

Occorrerà rettificare le intestazioni catastali delle particelle 57, 87 e 92 del Foglio 97 C. T. del Comune di Castellaneta (è erroneamente riportato come concedente [REDACTED] anziché Comune di Castellaneta) e della particella 90 del Foglio 97 C. T. del Comune di Castellaneta (è erroneamente riportato come enfiteuta [REDACTED] anziché [REDACTED] per 2/3, [REDACTED] per 1/6 ciascuno).

Nell'*Allegato 2.1* sono riportati l'estratto di mappa, le visure storiche e la planimetria catastale del Lotto 1, nel 2.2 l'estratto di mappa, le visure storiche e la planimetria catastale del Lotto 2, nel 2.3 l'estratto di mappa e le visure storiche del Lotto 3.

6) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dal sopralluogo effettuato ai fabbricati ed ai terreni e nell'acquisizione, presso: l'Archivio Notarile di Taranto, gli studi del Notaio: [REDACTED], l'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa e di Castellaneta ed in via telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati.

7) Sopralluoghi

Il primo sopralluogo, fissato per il giorno 08/11/2024 alle ore 10,00 con raccomandata A.R., non si è svolto per l'impossibilità di accedere all'immobile in Ginosa; il successivo sopralluogo è avvenuto in data 13/11/2024, previ accordi telefonici. Durante i sopralluoghi sono stati eseguiti rilievi fotografici a tutti gli immobili (ved. *Allegati 1.1, 1.2 e 1.3*) e metrici ai fabbricati (ved. *restituzione grafica riportata nell'Allegato 3.1 e 3.2*).

È stato redatto da un incaricato dell'I.V.G. il verbale del sopralluogo del 13/11/2024, riportato nell'*Allegato 9*.

8) Reindividuazione dei lotti

Vengono individuati n. 3 lotti di vendita, con differenti caratteristiche funzionali e reddituali e/o localizzazione, il primo costituito dall'appartamento in Ginosa in Via Lecce 25 indicato al paragrafo 4.1 con il numero 1, il secondo costituito dai fabbricati indicati al paragrafo 4.1. con i numeri 2 e 3 e dai terreni indicati al par. 5.1 con i numeri da 5 a 13, ossia fabbricati e terreni ricompresi nel Foglio 97 del Comune di Castellaneta, il terzo costituito dai terreni indicati al par. 5.2 con i numeri da 14 a 20, ossia terreni ricompresi nel Foglio 99 del Comune di Castellaneta.

9) Lotto 1

9.1) Lotto 1 - Descrizione sintetica

Diritto di proprietà dell'unità immobiliare residenziale di complessivi 91 mq commerciali, porzione di fabbricato privo di ascensore, sita al primo piano, interno 2, con accesso da Via Lecce n. 25 a Ginosa, costituita da ingresso - soggiorno - cucina, due camere da letto, ripostiglio e bagno, balcone e terrazzo, censita all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Taranto - Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati al Foglio 19 del Comune di Ginosa particella 648 sub. 18.

9.2) Lotto 1 - Caratteristiche zona

L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Ginosa, ad ovest del centro storico, a media densità abitativa, caratterizzata per la maggior parte da edificazione di tipo civile in linea risalente agli anni 1980 - 2000; nel raggio di 300 m vi sono supermercati, ristoranti, bar, una scuola, altre attività commerciali, La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie quali strade, marciapiedi, pubblica illuminazione e parcheggi, acquedotto, fognatura e gas di città ed è di sufficiente interesse commerciale.



Fig. 5) Vista dall'alto del fabbricato, indicato con il segnalino rosso, estratta da Google maps®

9.3) Lotto 1 - Fabbricato

L'appartamento fa parte di un fabbricato fra le Vie Lecce, Orti e Apollo XI, costituito da: piano terra adibito a deposito e a garage, primo, secondo e terzo piano destinati ad abitazioni per complessivi undici appartamenti.

La struttura del fabbricato è in c.a. costituita da travi e pilastri con solai piani in laterocemento, le fondazioni sono costituite da plinti in c. a., le murature esterne sono di spessore 30 cm circa, quelle interne di spessore 10 cm circa e gli intonaci del tipo civile a tre strati.

I prospetti sono di colore beige con fasce orizzontali di colore rosso mattone, i parapetti dei balconi sono in muratura.



Fig. 6) Prospetto su Via Lecce con portone di accesso agli appartamenti al civico 25

9.4) Lotto 1 - Unità immobiliare

L'appartamento di proprietà degli esecutati è situato al primo piano del fabbricato con accesso il secondo a sinistra salendo la rampa della scala comune (ved. Fig. 7).



Fig. 7) Foto dell'accesso all'appartamento

È costituito da ingresso - soggiorno - pranzo, cucinino, disimpegno, due camere da letto, un bagno, un balcone prospiciente Via Lecce con ripostiglio ed un terrazzo (ved. Fig. 8 e Fig. da 9 a 16).

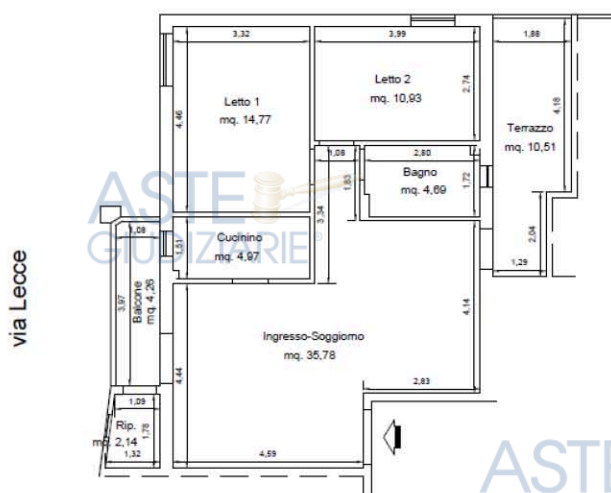


Fig. 8) Planimetria rilevata dell'appartamento - non in scala

Tutti i vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna è di circa 2,89 m.



Fig. 9) e Fig. 10) Foto dell'ingresso - soggiorno e dell'angolo pranzo



Fig. 11) e Fig. 12) Foto della cucina e del bagno



Fig. 13) e Fig. 14) Foto delle due camere da letto



Fig. 15) e Fig. 16) Foto del balcone su Via Lecce e del terrazzo

Negli *Allegati 1.1) e 3.1)* sono riportati il rilievo fotografico completo del Lotto 1, costituito da n. 37 scatti fotografici e la restituzione grafica del rilievo geometrico effettuati.

9.5) Lotto 1 - Pertinenze

Non vi sono pertinenze, ad eccezione del balcone, del ripostiglio sul balcone e del terrazzo.

9.6) Lotto 1 - Materiali e impianti

La porta di ingresso all'unità immobiliare è blindata a due ante, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in vetro e metallo a taglio termico con rifinitura interna tinta legno con tapparelle in p.v.c. e con alcune inferriate metalliche antintrusione.

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro e le pareti del bagno e della cucina sono rivestite in ceramica.

I pavimenti nelle stanze sono in ceramica.

Il bagno è completo di sanitari con rubinetteria cromata, w.c., lavandino e vasca da bagno in materiale ceramico; è stato rimosso il bidet.

Gli impianti dell'appartamento sono realizzati sottotraccia: riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni in ghisa, elettrico, citofonico, antenna tv e idrico - fognante.

9.7) Lotto 1 - Certificati di conformità e prestazione energetica

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica.

9.8) Lotto 1 - Stato manutentivo

Lo stato manutentivo del fabbricato e dell'appartamento sono discreti.

9.9) Lotto 1 - Conclusioni

Complessivamente l'appartamento è funzionale, con rifiniture di livello economico, ed è in condizioni di uso e manutenzione discrete.
È posizionato in una zona di sufficiente interesse commerciale.

9.10) Lotto 1 - Misura delle superfici

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato:

https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df

La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La misurazione dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale. Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: per i balconi, le terrazze e similari, la superficie si misura fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura: per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Balconi, terrazze o similari: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m². Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 15% fino a 25 m², nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 50%.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 25%.

<i>Vani</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Ingresso - soggiorno - pranzo	35,78
Cucina	4,97
Camera da letto 1	14,77
Camera da letto 2	10,93
Bagno	4,69
Totale superficie netta	71,14
<i>Pertinenze</i>	<i>Superfici (mq)</i>
Balcone prospiciente Via Lecce	4,26
Terrazzo	10,51
Ripostiglio sul balcone	2,14

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di 85 mq (sup. comm. appartamento) + 0,30 x (4,26 + 10,51) mq + 0,50 x 2,14 mq = 85 mq + 4,43 mq + 1,07 mq = 90,50 mq che si arrotondano a 91,00 mq.

9.11) Lotto 1 - Confini

L'appartamento confina a nord con pianerottolo e con il sub. 19 della part. 648 del Foglio 19 C. F. del Comune di Ginosa di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], ad est con il sub. 17 della part. 648 del Foglio 19 C. F. del Comune di Ginosa di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], a sud con Via Lecce, ad ovest con la particella 557 del Foglio 19 C.T. del Comune di Ginosa (ente urbano), salvo altri e più recenti confini.

9.12) Lotto 1 - Dati catastali

concessione a sanatoria n. 22/C del Registro - C. E. n. 58 del 2002 per la costruzione di un garage - deposito al piano terra (non oggetto del presente procedimento) e di un'unità immobiliare a civile abitazione al primo piano.

La concessione edilizia, l'istanza di condono, il parere favorevole ai fini del vincolo idrogeologico e la tavola grafica sono riportati in copia nell'*Allegato 6*.

9.15) Lotto 1 - Agibilità

Non risulta rilasciata o attestata abitabilità / agibilità per l'unità immobiliare.

9.16) Lotto 1 - Eventuali difformità

Vi sono difformità rispetto al grafico rilevato, consistenti in modifiche interne nella zona camere da letto - bagno - angolo pranzo.

9.17) Lotto 1 - Condonabilità

Le modifiche interne potranno essere regolarizzate con la presentazione di C.I.L.A. tardiva, seguita dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), previo esborso presunto di complessivi euro 2.400 circa, per: spese tecniche per la predisposizione delle pratiche edilizie e del certificato di idoneità statica, oneri e sanzioni, salvo diversa e più precisa valutazione degli oneri e delle sanzioni da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa. Per la regolarizzazione catastale, dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate pratica DOCFA di variazione per un esborso presunto di euro 600 per spese tecniche e diritti.

9.18) Lotto 1 - Diritto reale alla data della trascrizione del pignoramento

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n°</i>
<i>Ginosa - Catasto Fabbricati Foglio 19 Particella 648 sub. 18</i>						
Proprietà [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]	½ ½	Atto compravendita (atto riportato nell'All. 4.1)	Notaio [REDACTED] [REDACTED]	14/07/2015	17/07/2015	13618/ 10667

9.19) Lotto 1 - Vincoli ed oneri giuridici

9.19.1) Lotto 1 - Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

9.19.1.1) Lotto 1 - Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

9.19.1.2) Lotto 1 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

9.19.1.3) Lotto 1 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

Gli esecutati sono in regime di separazione dei beni.

9.19.1.4) Lotto 1 - Altri pesi o limitazioni di uso

Non risultano altri pesi o limitazioni di uso; il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità e non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

9.19.2) Lotto 1 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

9.19.2.1) Lotto 1 - Iscrizioni

Comune di Ginosa – Catasto Fabbricati Foglio 19 Particella 648 sub. 18			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
1672*	17/07/2015	Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo	[REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]
1055**	16/03/2018	Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo	[REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]
*Grava anche su Foglio 99 part. 46, 47, 48, 58, 63 C. T. Comune di Castellaneta e altri terreni in C.da Filotrappo, questi ultimi non oggetto della presente procedura esecutiva			
** Grava anche su Foglio 99 part. 46, 47, 48, 58, 63 C. T. Comune di Castellaneta			
Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 8			

9.19.2.2) Lotto 1 - Trascrizioni

Comune di Ginosa – Catasto Fabbricati Foglio 19 Particella 648 sub. 18			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
101*	03/01/2024	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]
11675*	12/06/2024	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]
*Gravano anche su altri cespiti			
Ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 8			

9.20) Lotto 1 - Servitù (attive e passive) e vincoli

Non ci sono servitù attive e passive e vincoli.

9.21) Lotto 1 - Stato di possesso

L'unità immobiliare è occupata dagli esecutati e dalla loro famiglia.

9.22) Lotto 1 - Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	//
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	//
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni</i>	//
Non è stato possibile avere notizie dagli esecutati in merito all'eventuale gestione condominiale	

9.23) Lotto 1 - Metodo di stima adottato e valutazione degli immobili

La base di valore appropriata per la stima degli immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, occorre determinare il "Valore di Vendita Giudiziarie" o "Forced Judicial Value" (FJV), che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall'art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, ove applicabili, per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Dettaglio scheda

Comune di **GINOSA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A3 91 m²**

Quota trasferita **100%**

Residenziale - Ottobre 2024

Numero immobili: 1

Corrispettivo dichiarato: **72.500 €**

Dettaglio scheda

Comune di **GINOSA**

Zona OMI: **D2**

Immobile: **RES A3 122 m²**

Quota trasferita **100%**

Il prezzo corrisposto varia da 386 euro/mq a 594 euro/mq circa; la transazione di maggio 2024 riguarda l'appartamento confinante con quello oggetto di valutazione, allo stesso livello, con stesse caratteristiche costruttive e superficiali, per cui si assume come valore di mercato euro 52.500 (l'incremento di euro 2.500 è giustificato per attualizzare il valore), corrispondente ad euro/mq 577 circa per l'unità immobiliare oggetto di valutazione, compatibile con i valori OMI per abitazioni di tipo economico (ved. tabella in Fig. 19).

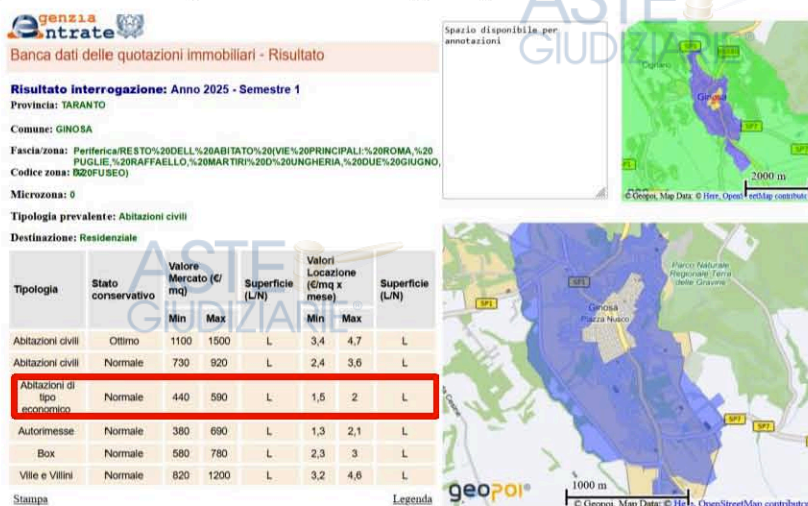


Fig. 19) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona D2 periferica del Comune di Ginosa nel primo semestre 2025

Riepilogando, risulta:

V_{mercato} = euro 52.500

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-2.500
Presentazione pratiche: edilizie e catastale	-3.000
Stato di uso e manutenzione	"
Stato di possesso	"
Vincoli e oneri giuridici a carico dell'aggiudicatario	"
Eventuali spese condominiali insolute	"
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-5.500

Si propone pertanto per il Lotto 1 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di euro (52.500 - 5.500) = **euro 47.000,00 (quarantasettemila/00)**.

10) Lotto 2

10.1) Lotto 2 - Descrizione sintetica

Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellaneta in Contrada Lama, censito al Catasto Terreni del Comune di Castellaneta al Foglio 97 part. 21 ed utile dominio del fondo rustico, censito al Catasto Terreni del Comune di Castellaneta al Foglio 97, particelle 59, 96, 92, 24, 57, 87, 90, 101, esteso complessivamente circa Ha 05.13.18 catastali, o per la sua effettiva estensione, coltivato ad uliveto, ad agrumeto, a seminativo ed a pascolo, ed utile dominio di due fabbricati insistenti sul fondo, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castellaneta al Foglio 97 part. 91 sub. 1, cat. C/2, cl. 1, cons. 46 mq, sup. cat. 60 mq, rendita 121,16 euro e part. 93 sub. 1, cat. C/2, cl. 2, cons. 30 mq, sup. cat. 33 mq, rendita 92,96 euro.

10.2) Lotto 2 - Descrizione del fondo

Vi si perviene da Taranto percorrendo la S. S. 106 Jonica/E90 in direzione di Case Perrone a Castellaneta, prendendo l'uscita verso Complinari / Laterza / Castellaneta Marina per 26,8 km e poi la S. P. 12 per 9,2 Km fino a destinazione. Al fondo si accede da un cancello (*ved. Fig. 20*), le cui coordinate sono 40°33'27.9"N 16°53'28.5"E, che delimita anche altra proprietà, dopo circa 200 m. La giacitura del terreno è in pendenza e la forma è irregolare. Il fondo è attualmente coltivato ad uliveto, seminativo, agrumeto e pascolo.



Fig. 20) Foto dell'accesso al fondo

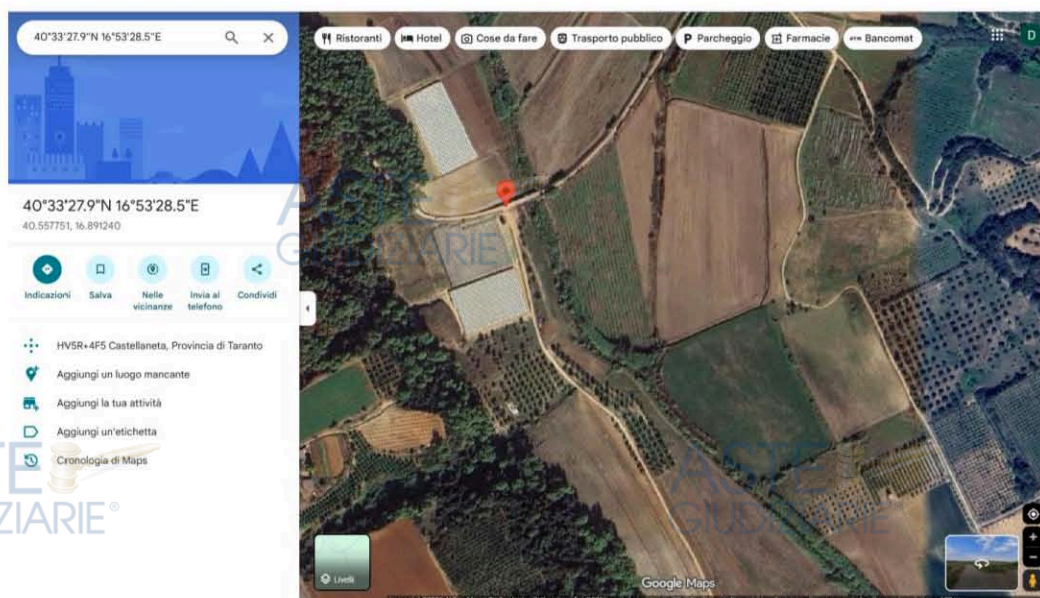


Fig. 21) Estratta da Google Maps® - L'accesso al fondo è indicato con il segnalino rosso



Fig.22) Mappa del fondo con indicazione delle particelle in rosso (fonte Agenzia delle Entrate)



Fig. 23) Sovrapposizione della mappa catastale al satellitare con indicazione in rosso delle particelle (fonte Stimatrix® forMaps)

10. 3) Lotto 2 - Fabbricati

Sul fondo insistono due fabbricati di vecchia costruzione.

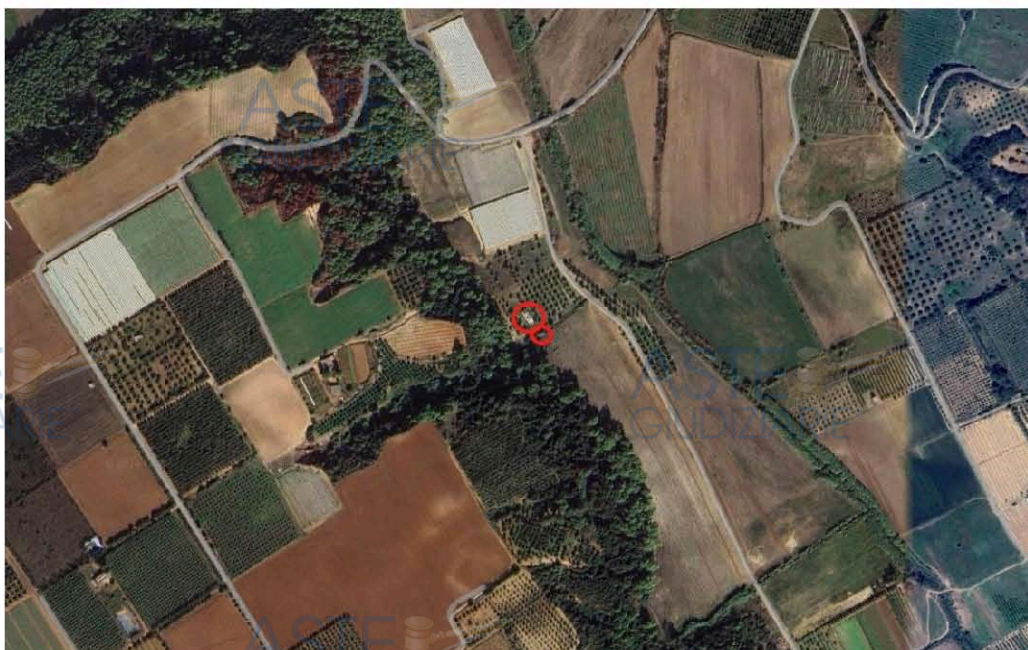


Fig. 24) Estratta da Google Maps® - La posizione dei due fabbricati è indicata con i cerchietti rossi

10.3.1) Lotto 2 – Fabbricato censito al C.F. del Comune di Castellaneta al Foglio 97 part. 91 sub. 1

Si tratta di un fabbricato adibito a deposito costituito da due corpi adiacenti edificati in tempi diversi, un primo nucleo costituito da muratura portante e coperture a volta, ed un corpo successivo costituito da muratura portante e solaio piano latero – cementizio.

Sul prospetto ad est vi è una tettoia in lamiera grecata su travi e pilastri in metallo.

All'interno il fabbricato è intonacato, il pavimento è in battuto di cemento nella porzione più vecchia ed in ceramica in quella più recente; vi sono due servizi igienici, alcuni infissi sono stati rimossi.

È presente un impianto elettrico obsoleto e non a norma.



Fig. 25) Planimetria rilevata del deposito censito al C.F. del Comune di Castellaneta al Foglio 97 part. 91 sub. 1- non in scala

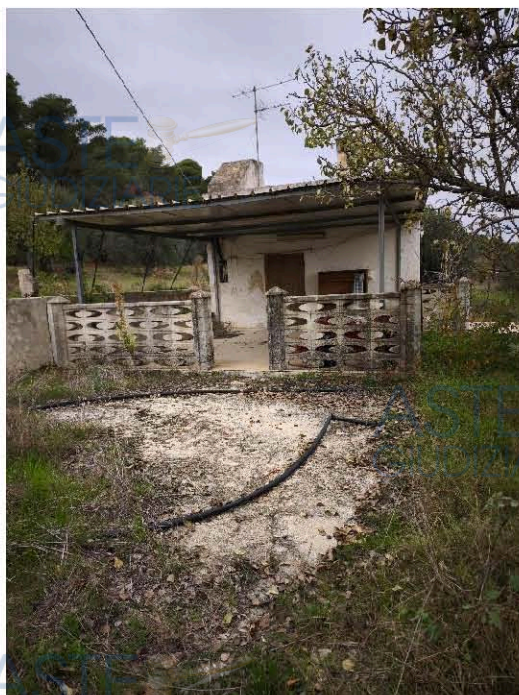


Fig. 26) Foto del prospetto ad est del fabbricato censito al C.F. del Comune di Castellaneta al Foglio 97 part. 91 sub. 1



Fig. 27) Foto del prospetto a sud del fabbricato censito al C.F. del Comune di Castellaneta al Foglio 97 part. 91 sub. 1



Fig. 28) Foto dell'interno del fabbricato censito al C.F. del Comune di Castellaneta al Foglio 97 part. 91 sub. 1



Fig. 29) Foto dell'interno del fabbricato censito al C.F. del Comune di Castellaneta al Foglio 97 part. 91 sub. 1

10.3.1) Lotto 2 – Fabbricato censito al C.F. del Comune di Castellaneta al Foglio 97 part. 93 sub. 1

È un fabbricato costruito in muratura portante con copertura a solaio piano latero-cementizio, costituito da un unico vano con forno e w.c. esterni. Il locale è intonacato, il pavimento è in piastrelle cementizie, alcuni infissi sono stati rimossi. La copertura del w.c. è in lamiera grecata.

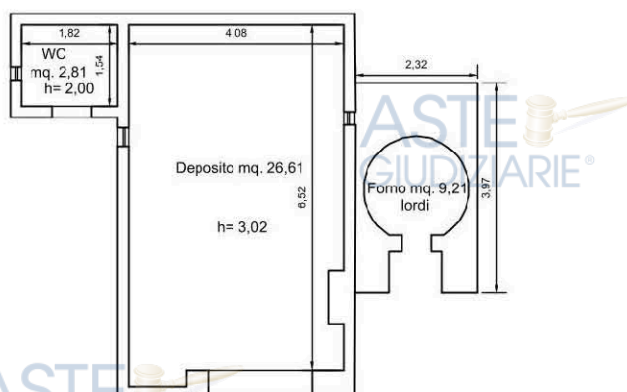


Fig. 30) Planimetria rilevata del deposito censito al C.F. del Comune di Castellaneta al Foglio 97 part. 93 sub. 1- non in scala



Fig. 31) Foto del prospetto ad est del fabbricato censito al C.F. del Comune di Castellaneta al Foglio 97 part. 93 sub. 1



Fig. 32) Foto del prospetto a nord del fabbricato censito al C.F. del Comune di Castellaneta al Foglio 97 part. 93 sub. 1



Fig. 32) Foto dell'interno del vano deposito del fabbricato censito al C.F. del Comune di Castellaneta al Foglio 97 part. 93 sub. 1



Fig. 33) Foto del forno attiguo al vano deposito del fabbricato censito al C.F. del Comune di Castellaneta al Foglio 97 part. 93 sub. 1



Fig. 34) Foto del w.c. attiguo al vano deposito del fabbricato censito al C.F. del Comune di Castellaneta al Foglio 97 part. 93 sub. 1

10.4) Lotto 2 - Superfici del fondo

Lt.	Fg.	P.lla	Classamento	Cl.	Cons. Ha are ca
2	97	21	Seminativo	2	01. 32. 75
2	97	59 AA	Uliveto	3	30. 03
		59 AB	Seminativo	2	55. 00
2	97	96 AA	Seminativo	2	45. 34
		96 AB	Bosco misto	2	00. 75
		96 AC	Pascolo	2	05. 73
2	97	92 AA	Uliveto	3	13. 17
		92 AB	Agrumeto	1	60. 80
2	97	24 AA	Uliveto	3	40. 00
		24 AB	Pascolo	1	8. 41
2	97	57	Seminativo irr.	U	33. 56
2	97	87	Seminativo	2	23. 77
2	97	90	Uliveto	3	63. 87
TOTALE SUPERFICIE					05. 13. 18
2	97	101	Ente urbano		00. 63
La superficie catastale complessiva del lotto è di circa Ha 05.13.18, distinti come segue in base alla coltivazione:					
Uliveto:		01.47.07			
Seminativo:		02.56.86			
Seminativo irr.:		00.33.56			
Agrumeto:		00.60.80			
Pascolo:		00.14.14			
Bosco misto:		00.00.75			

10.5) Lotto 2 - Superfici dei fabbricati

10.5.1) Lotto 2 - Superfici del fabbricato Foglio 97 part. 91 sub. 1

Vani	Superfici utili nette (SIN)(mq)
Deposito	21,55
Deposito	20,78
W.C.	2,16
Totale superficie netta	44,49
Non vengono calcolate ai fini della valutazione le superfici del deposito, del w.c. e della tettoia di più recente realizzazione perché abusive	

La superficie commerciale del fabbricato Foglio 97 part. 91 sub. 1 è di 61 mq.

10.5.2) Lotto 2 - Superfici del fabbricato Foglio 97 part. 93 sub. 1

<i>Vani</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Deposito	26,61
Totale superficie netta	26,61
Non vengono calcolate ai fini della valutazione le superfici del w.c. e del forno	

La superficie commerciale del fabbricato Foglio 97 part. 93 sub. 1 è di 36 mq.

10.6) Lotto 2 - Confini

Il lotto confina a nord con le particelle 25 e 26 del Foglio 97 del Catasto Terreni del Comune di Castellaneta, ad est con Tratturello Orsanese, a ovest e sud con bosco di proprietà del Comune di Castellaneta

10.7) Lotto 2 - Dati catastali

Tribunale di Taranto - Sezione Esecuzioni Immobiliari - Procedimento di espropriazione immobiliare n° 178/2024 R. G. E.

Lt.	Fg.	P.IIa	Classamento	Cl.	Cons. ha a ca	R.D. €	R.A. €
Catasto Terreni - Comune di Castellaneta (Ta)							
2	97	21	Seminativo	2	1 32 75	61,70	41,14
Intestati:							
1	[REDACTED] Proprietà 2/3						
2	[REDACTED] Proprietà 1/6						
3	[REDACTED] Proprietà 1/6						
2	97	24	AA Uliveto	3	40 00	11,36	11,36
			AB Pascolo	1	8 41	1,30	0,43
Intestati:							
1	[REDACTED] Enfiteusi 2/3						
2	[REDACTED] Enfiteusi 1/6						
3	[REDACTED] Enfiteusi 1/6						
4	COMUNE DI CASTELLANETA C. F. 80012250736 Diritto del concedente						
2	97	57	Semin. Irr.	U	33 56	43,33	27,73
2	97	87	Seminativo	2	23 77	11,05	7,37
2	97	92	AA Uliveto	3	13 17	3,74	3,74
			AB Agrumeto	1	60 80	188,40	78,50
Intestati:							
1	[REDACTED] Enfiteusi 2/3						
2	[REDACTED] Enfiteusi 1/6						
3	[REDACTED] Enfiteusi 1/6						
4	[REDACTED] Diritto del concedente						
2	97	59	AA Uliveto	3	30 03	8,53	8,53
			AB Seminativo	2	55 00	25,56	17,04
2	97	96	AA Seminativo	2	45 34	21,07	14,05
			AB Bosco misto	2	00 75	0,07	0,02
			AC Pascolo	2	05 73	0,74	0,24
Intestati:							
1	[REDACTED] Enfiteusi 2/3						
2	[REDACTED] Francesco nato a CASTELLANETA (TA) il 11/07/1986 CSSFNC86L11C136I Enfiteusi 1/6						
4	COMUNE DI CASTELLANETA C. F. 80012250736 Diritto del concedente						
12	97	90	Uliveto	3	63 87	18,14	18,14
Intestati:							
1	[REDACTED] Enfiteusi 1/1						
2	COMUNE DI CASTELLANETA C. F. 80012250736 Diritto del concedente						
13	97	101*	Ente urbano		00 63		

Lt.	Fg.	P.IIIa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita	
Catasto Fabbricati - Comune di Castellaneta (Ta)										
2	97	91	1		C/2	1	46 m ²	Totale: 60 m ²	€ 121,16	
Indirizzo: LOCALITA' LAMA n. SNC Piano T										
Intestati: [REDACTED] Diritto di: Proprietà										
2	97	93	1		C/2	2	30 m ²	Totale: 33 m ²	€ 92,96	
Indirizzo: LOCALITA' LAMA n. SNC Piano T										
Intestati:										
1	[REDACTED]							Enfiteusi 1/6		
2	[REDACTED]							Enfiteusi 1/6		
3	[REDACTED]							Enfiteusi 2/3		
4	[REDACTED]							Diritto del concedente 1/1 in regime		
di separazione dei beni										

10.8) Lotto 2 - Inserimento nei piani urbanistici

Il certificato di destinazione urbanistica ricevuto a mezzo p.e.c. in data 09/01/2026 dal Comune di Castellaneta in relazione alla richiesta 0000293/2026 (ved. Allegato 5.2) riporta che lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Castellaneta è il P.U.G. approvato con D.C.C. n. 40 del 06/08/2018,

Dal C.D.U. risulta che:

- La particella n. 21 del foglio di mappa n. 097 ricade in:

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 19,27 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Corso d'acqua: 0 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 80,73 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.3/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica BP Acque Pubbliche [150 m]: 47,46 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-Art.18.2/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale BP Boschi [142 G]: 2,33 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 97,67 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.5/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica rete tratturale: 4,02 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.6/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica Rete tratturale aree annesse: 44,24 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 100 % della superficie;

La particella n. 24 del foglio di mappa n. 097 ricade in:

[Art. 22.2/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Media pericolosità Idraulica [Tr 200]: 16,97 % della superficie;

[Art. 22.2/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Alta pericolosità Idraulica [Tr 30]: 50,83 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Corso d'acqua: 0 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 100 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.3/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica BP Acque Pubbliche [150 m]: 100 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 0,16 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.5/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica rete tratturale: 10,52 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.6/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica Rete tratturale aree annesse: 49,15 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 96,42 % della superficie;

[Art. 58.1/P]-[Art. 58/P] Viabilità esistente: 3,58 % della superficie;

La particella n. 57 del foglio di mappa n. 097 ricade in:

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 99,92 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 0,08 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.3/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica BP Acque Pubbliche [150 m]: 89,94 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.2/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale BP Boschi [142 G]: 4,96 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 95,04 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.5/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica rete tratturale: 4,25 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.6/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica Rete tratturale aree annesse: 37,54 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 100 % della superficie;

La particella n. 59 del foglio di mappa n. 097 ricade in:

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 2,04 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Corso d'acqua: 0 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 97,96 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.17.1/S]-[Art.17.3/S]-[Art. 17/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Lame e Gravine: 1,34 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.2/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale BP Boschi [142 G]: 11,16 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 88,84 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.3/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica BP Usi Civici: 0,56 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.5/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica rete tratturale: 1,07 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.6/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica Rete tratturale aree annesse: 23,31 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 100 % della superficie;

La particella n. 87 del foglio di mappa n. 097 ricade in:

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 52,07 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 47,93 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.3/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica BP Acque Pubbliche [150 m]: 88,25 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 100 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.5/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica rete tratturale: 3,7 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.6/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica Rete tratturale aree annesse: 34,07 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 100 % della superficie;

La particella n. 90 del foglio di mappa n. 097 ricade in:

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 0,06 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 99,94 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.3/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica BP Acque Pubbliche [150 m]: 91,18 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 96,82 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 99,95 % della superficie;

[Art. 58.1/P]-[Art. 58/P] Viabilità esistente: 0,05 % della superficie;

La particella n. 91 del foglio di mappa n. 097 ricade in:

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 100 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.3/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica BP Acque Pubbliche [150 m]: 100 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 100 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 100 % della superficie;

La particella n. 92 del foglio di mappa n. 097 ricade in:

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Corso d'acqua: 0 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 100 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.3/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica BP Acque Pubbliche [150 m]: 91,44 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.2/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale BP Boschi [142 G]: 0,24 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 98,28 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.3/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica BP Usi Civici: 0,29 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.6/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica Rete tratturale aree annesse: 11,72 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 99,96 % della superficie;

[Art. 58.1/P]-[Art. 58/P] Viabilità esistente: 0,04 % della superficie;

La particella n. 93 del foglio di mappa n. 097 ricade in:

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 100 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.3/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica BP Acque Pubbliche [150 m]: 100 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 100 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 100 % della superficie;

La particella n. 96 del foglio di mappa n. 097 ricade in:

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 84,59 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 15,41 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.2/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale BP Boschi [142 G]: 1,01 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 98,99 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.5/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica rete tratturale: 2,34 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.6/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica Rete tratturale aree annesse: 33,34 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 100 % della superficie;

La particella n. 101 del foglio di mappa n. 097 ricade in:

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 100 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 100 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 100 % della superficie.

Per le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato nell'*Allegato 5.2*.

10.9) Lotto 2 – Pratiche edilizie

Nell'atto di compravendita per Notaio █████ Rep. 56507 del 10/04/2018 viene dichiarato ed attestato che le opere relative ai locali oggetto della prima e della seconda compravendita sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

10.10) Lotto 2 – Agibilità

Gli immobili non sono dotati di agibilità.

10.11) Lotto 2 – Eventuali difformità

Per il fabbricato censito al Catasto Fabbricati al Foglio 97 part. 91 sub. 1 è stato realizzato senza titolo un ampliamento superficiale e volumetrico (*ved. confronto tra la planimetria rilevata e la planimetria catastale del 2002*), mentre quello censito al Catasto Fabbricati al Foglio 97 part. 93 sub. 1 risulta conforme alla planimetria catastale, che, tuttavia, risale al 2002.

10.12) Lotto 2 – Condonabilità

Per il fabbricato censito al Catasto Fabbricati al Foglio 97 part. 91 sub. 1 non è possibile la regolarizzazione, per cui dovranno essere demolite le parti abusive costruite senza titolo; nella valutazione si detrairà l'importo presunto per la restituzione allo status quo ante.

10.13) Lotto 2 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto	Qt	Perv. per	Rogante	Data	Trascr.	n°
Castellaneta - Catasto Terreni Foglio 97 Particelle 59, 96, 21 e Catasto Fabbricati Foglio 97 Particella 97 sub. 1						
Utile dominio [redacted] in com. beni solo per la part. 21 piena proprietà	1/1	Atto di permuta (atto riportato nell'All. 4.2)	Notaio Dott. [redacted]	31/05/2016	08/06/2016	11694/ 8622
Castellaneta - Catasto Terreni Foglio 97 Particelle 92, 24, 57,87, 90 e Catasto Fabbricati Foglio 97 ex Particella 93 sub. 1 (attualmente Foglio 97 part. 101 ente urbano) e Foglio 97 Particella 91 sub. 1						
Utile dominio [redacted] in com. beni	1/1	Atto di compravendita (atto riportato nell'All. 4.2)	Notaio Dott. [redacted]	10/04/2018	16/04/2018	7865/ 5550 e 7866/ 5551

10.14) Lotto 2 - Vincoli ed oneri giuridici

10.14.1) Lotto 2 - Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

10.14.1.1) Lotto 2 - Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

10.14.1.2) Lotto 2 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

10.14.1.3) Lotto 1 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

I Sig.ri [REDACTED] erano in regime di comunione dei beni.

10.14.1.4) Lotto 1 - Altri pesi o limitazioni di uso

Risultano altri pesi o limitazioni di uso, in quanto, ad eccezione della particella 21 del Foglio 97 del Catasto Terreni che risulta in piena proprietà, secondo quanto dichiarato dal Notaio [REDACTED] nell'atto di permuta del 31/05/2016, per tutte le altre particelle del Lotto 2 si tratta di utile dominio (livello), con il Comune di Castellaneta concedente; occorrerà, pertanto, rivolgere richiesta di affrancazione allo stesso Comune, seguendo le indicazioni del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 09/05/2017 per la definitiva sistemazione dei Demani Civici ricadenti in Agro di Castellaneta (*ved. Art. 3.3 – Cancellazione del Livello1. I titolari di terre soggette a livello (canone di natura enfiteutica) possono chiedere in ogni tempo l'affrancazione secondo quanto disposto dalle vigenti norme statali e regionali in materia.*

2. Detta affrancazione dei canoni di natura enfiteutica avverrà secondo le norme statali e regionali vigenti in materia”.

Il canone annuo dovrà essere rivalutato secondo gli indici ISTAT fino al 1° gennaio dell'anno in cui si richiede l'affrancazione.

Nella maggior parte dei casi in cui un Comune è concedente di un contratto di livello o enfiteusi, il pagamento dei canoni dovuti al Comune da parte dei livellari/enfiteuti si è interrotto e per tali rapporti non è possibile risalire alla data della costituzione del diritto e alla determinazione del canone fissato originariamente, sia a causa del tempo trascorso che per l'irreperibilità degli atti negli archivi.

Qualora l'importo del canone enfiteutico o annuo non sia più reperibile, la sua determinazione è stabilita pari al Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata, rivalutato dell'80%, così come disposto dall'art. 3

comma 50 della L. 662/1996, a cui va applicata la rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1° gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione, secondo la seguente formula:

$$Ce (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}$$

dove:

Ce: canone enfiteutico da determinare (espresso in euro);

RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;

1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;

ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1° gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione.

Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché della sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della Corte Costituzionale, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico; per procedere all'affrancazione si dovrà pertanto stabilire il canone enfiteutico e moltiplicarlo per 15.

Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo.

Pertanto, viene applicata la seguente formula:

$$Vaf (\text{euro}) = (Ce \times 15) + (5 \times Ce)$$

dove:

Vaf: valore di affrancazione (espresso in euro);

Ce: canone enfiteutico determinato (espresso in euro).

L'esborso presunto per l'affrancazione del livello è di circa 25.000 euro, salvo diversa valutazione da parte del Comune di Castellaneta, e verrà detratto dal valore di mercato del lotto.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità e non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

10.14.2) Lotto 2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.14.2.1) Lotto 2 - Iscrizioni

<i>Comune di Castellaneta - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
1603*	08/06/2016	Ipoteca volontaria - Concessione a maggiore garanzia di finanziamento già concesso	[REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]
1055**	16/03/2018	Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo	[REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]
*Grava su Foglio 97 part. 59, 96, 21 C. T. Comune di Castellaneta e su Foglio 97 part. 97 sub. 1 C. F. Comune di Castellaneta			
** Grava anche su Foglio 19 part. 648 sub. 18 C. F. Comune di Ginosa e Foglio 99 part. 44, 45, 46, 47, 48, 58, 63 C. T. Comune di Castellaneta			
Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 8			

10.14.2.2) Lotto 2 - Trascrizioni

<i>Comune di Castellaneta – Catasto Terreni e Catasto Fabbricati</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
101*	03/01/2024	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED]
11675*	12/06/2024	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED]
*Gravano anche su altri cespiti			
Ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 8			

10.15) Lotto 2 - Servitù (attive e passive) e vincoli

Risulta un decreto di asservimento n. 11374 del 24/02/1989 emesso dalla Prefettura della Provincia di Taranto con il quale è stata imposta a favore del Demanio dello Stato la servitù perpetua del passaggio di acque sulle particelle 21, 59, 41, 64, 52, 51 del Foglio 97 del Catasto Terreni del Comune di Castellaneta. Non risultano ulteriori servitù attive e passive e vincoli, salvo quelli eventualmente riportati negli atti di provenienza precedenti.

10.16) Lotto 2 - Stato di possesso

Il fondo è coltivato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

10.17) Lotto 2 - Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	//
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	//
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni</i>	//

10.18) Lotto 2- Metodo di stima adottato e valutazione

Sia per i terreni, che per i fabbricati, si valuterà il “Valore di Liquidazione Forzata” o “Forced Judicial Value”, che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore nel caso specifico si terrà conto:

dell’assenza di garanzia per vizi, trattandosi di vendita forzata;

dell’accessibilità, della coltivazione, della giacitura del fondo, del regime vincolistico e degli oneri per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Per il valore di mercato in condizioni di ordinarietà nel Comune di Castellaneta per le colture considerate, si sono assunte informazioni sulle quotazioni medie della zona presso le seguenti fonti: Banca Dati CREA e/o agenzie immobiliari.

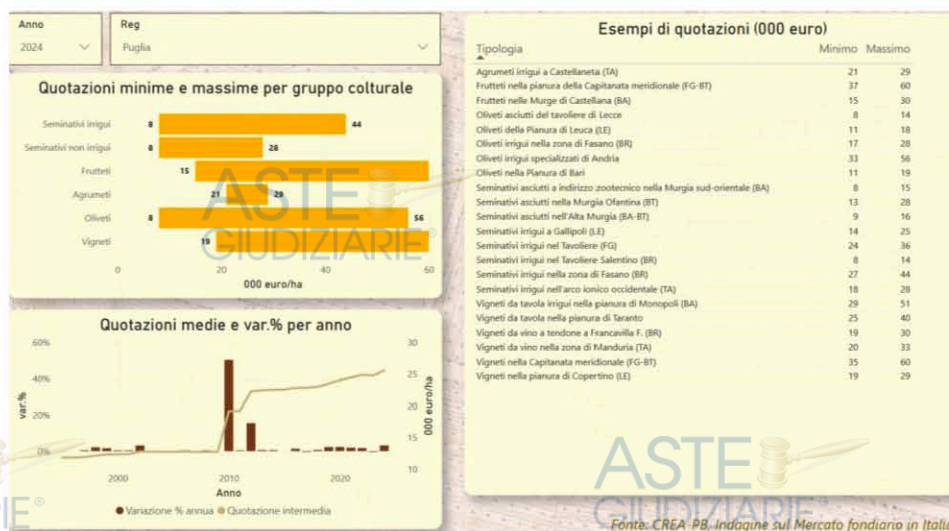


Fig. 35) Tabella Fonte: CREA PB – Esempi di quotazioni in Puglia – anno 2024

Per i terreni si sono assunti i seguenti valori unitari (corrispondenti al valore minimo delle quotazioni Fonte: CREA PB – Indagine sul mercato fondiario in Italia – anno 2024 – ved. Fig. 35, laddove presenti):

COLTIVAZIONE	SUPERFICIE (Ha)	VALORE DI MERCATO UN. (euro/Ha)	VALORE DI MERCATO (euro)
Uliveto	01,4707	10.000	14.707
Seminativo	02,5686	9.000	23.117
Seminativo irr.	00,3356	18.000	6.041
Agrumeto	00,6080	21.000	12.768
Pascolo	00,1414	1.900	269
Bosco misto	00,0075	1.100	8
Totale			V_{T,LOTTO2} 56.910

Per i fabbricati, considerati la destinazione d'uso e lo stato di conservazione e manutenzione, si assume un valore unitario pari a 230 euro/mq sup. comm., per cui risulta:

$$V_{F,LOTTO2} = [230 \text{ euro/mq} \times (61 + 36) \text{ mq}] = 22.310 \text{ euro}$$

$$V_{LOTTO2} = V_{T,LOTTO2} + V_{F,LOTTO2} = 56.910 \text{ euro} + 22.310 \text{ euro} = 79.220 \text{ euro.}$$

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-7.720,00
Regolarizzazione edilizia e catastale, demolizione parti abusive dei fabbricati e ripristini	- 7.500,00
Condizioni fitosanitarie delle piante	"
Stato di possesso	"
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (affrancazione livello)	-25.000,00
Eventuali spese condominiali insolute	N.A.
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	- 40.220,00

Si propone pertanto per il Lotto 2 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **euro (79.220,00 - 40.220,00) = euro 39.000,00 (trentanovemila/00).**

11) Lotto 3

11.1) Lotto 3 - Descrizione sintetica

Piena proprietà del terreno sito in agro di Castellaneta in Contrada Lama d'Acqua, censito al Catasto Terreni del Comune di Castellaneta al Foglio 99 particelle 44, 45, 46, 47, 48, 58 e 63, esteso complessivamente circa Ha 04.78.14 catastali, o per la sua effettiva estensione, coltivato a seminativo, seminativo irriguo ed a pascolo.

11.2) Lotto 3 - Descrizione del fondo

Vi si perviene da Taranto percorrendo la S. S. 106 Jonica/E90 in direzione di Case Perrone a Castellaneta, prendendo l'uscita verso Complinari / Laterza / Castellaneta Marina per 26,8 km e poi la S. P. 12 per 9,2 Km fino a destinazione. Al fondo si accede da un cancello, le cui coordinate sono 40°33'27.9"N 16°53'28.5"E, che delimita anche altre proprietà (ved. Fig. 36).

La giacitura del terreno è piana e la forma è regolare.

Il fondo è attualmente coltivato a seminativo, seminativo irriguo e pascolo.



Fig. 36) Foto dell'accesso al fondo

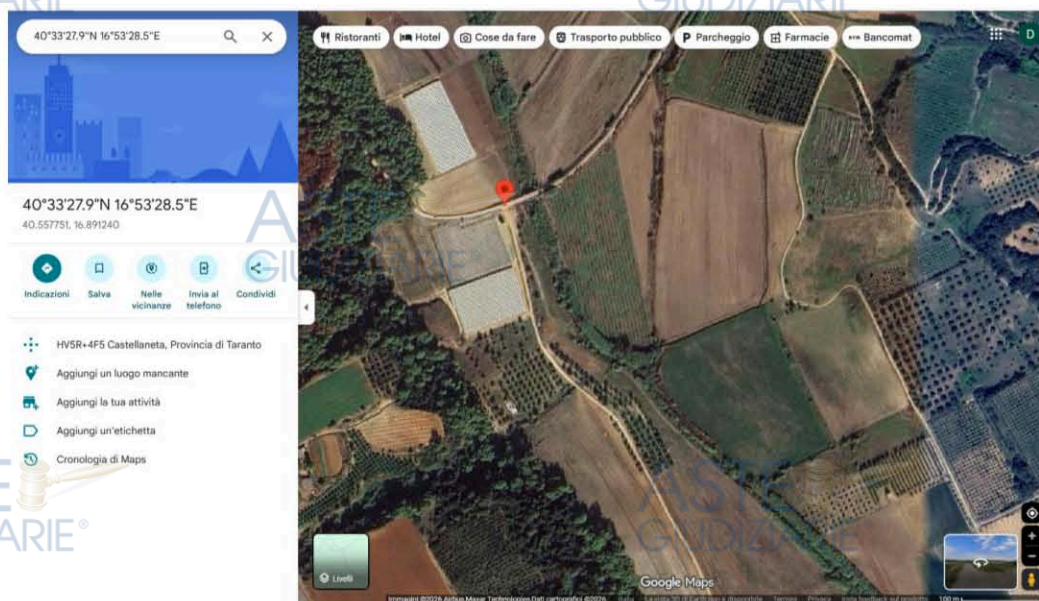


Fig. 37) Estratta da Google Maps® - L'accesso al fondo è indicato con il segnalino rosso



Fig.38) Mappa del fondo con indicazione delle particelle in rosso (fonte Agenzia delle Entrate)



Fig. 39) Sovrapposizione della mappa catastale al satellitare con indicazione in rosso delle particelle (fonte Stimatrix® forMaps)

11.3) Lotto 3 - Fabbricati

Sul fondo non insistono fabbricati.

11.4) Lotto 3 - Superfici del fondo

Lt.	Fg.	P.lla	Classamento	Cl.	Cons. Ha are ca
3	99	44	Seminativo	3	01. 04. 42
3	99	45	Seminativo	3	01. 19
3	99	46 AA	Seminativo irr.	U	81. 87
		46 AB	Pascolo	2	00. 37
		46 AC	Seminativo	2	10. 66
3	99	47 AA	Seminativo	2	01. 01. 43
		47 AB	Pascolo	2	00. 14
3	99	48	Seminativo	3	49. 28
3	99	58	Seminativo	3	80. 81
3	99	63	Seminativo	3	47. 97
TOTALE SUPERFICIE					04. 78. 14
La superficie catastale complessiva del lotto è di circa Ha 04.78.14 distinti come segue in base alla coltivazione:					
Seminativo: 03.95.76					
Seminativo irr.: 00.81.87					
Pascolo: 00.00.51					

11.5) Lotto 3 - Confini

Il lotto confina a nord con le particelle 35 e 43 del Foglio 99 del Catasto Terreni del Comune di Castellaneta, ad est con le particelle 29, 30 e 3 del Foglio 100 del Catasto Terreni del Comune di Castellaneta, a sud con le particelle 49 e 64 del Foglio 99 del Catasto Terreni del Comune di Castellaneta, ad ovest con Tratturello Orsanese.

11.6) Lotto 3 - Dati catastali

Lt.	Fg.	P.lla	Classamento	Cl.	Cons. ha a ca	R.D. €	R.A. €	
Catasto Terreni - Comune di Castellaneta (Ta)								
3	99	44	Seminativo	3	1 04 42	32,36	26,96	
3	99	45	Seminativo	3	01 19	0,37	0,31	
Intestati:								
1							Proprietà 2/3	
2							Proprietà 1/6	
3							Proprietà 1/6	
3	99	46	AA Semin. Irr.	U	81 87	105,71	67,65	
			AB Pascolo	2	00 37	0,05	0,02	
			AC Seminativo	2	10 66	4,95	3,30	
3	99	47	AA Seminativo	2	1 01 43	47,15	31,43	
			AB Pascolo	2	00 14	0,02	0,01	
3	99	48	Seminativo	3	49 28	15,27	12,73	
3	99	58	Seminativo	3	80 81	25,04	20,87	
3	99	63	Seminativo	3	47 97	14,86	12,39	
Intestati:								
1							Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	

11.7) Lotto 3 - Inserimento nei piani urbanistici

Il certificato di destinazione urbanistica ricevuto a mezzo p.e.c. in data 09/01/2026 dal Comune di Castellaneta in relazione alla richiesta 0000293/2026 (ved. Allegato 5.2) riporta che lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Castellaneta è il P.U.G. approvato con D.C.C. n. 40 del 06/08/2018,

Dal C.D.U. risulta che:

La particella n. 44 del foglio di mappa n. 099 ricade in:

[Art. 22.2/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Media pericolosità Idraulica [Tr 200]: 8,1 % della superficie;

[Art. 22.2/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Alta pericolosità Idraulica [Tr 30]: 74,04 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 10,92 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Corso d'acqua: 0 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 89,08 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.3/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica BP Acque Pubbliche [150 m]: 97,64 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 9,34 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 100 % della superficie;

La particella n. 45 del foglio di mappa n. 099 ricade in:

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 100 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.3/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica BP Acque Pubbliche [150 m]: 100 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 100 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 100 % della superficie;

La particella n. 46 del foglio di mappa n. 099 ricade in:

[Art. 22.2/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Media pericolosità Idraulica [Tr 200]: 8,55 % della superficie;

[Art. 22.2/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Alta pericolosità Idraulica [Tr 30]: 78,98 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 39,1 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Corso d'acqua: 0 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 60,9 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.3/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica BP Acque Pubbliche [150 m]: 100 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 7,14 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 100 % della superficie;

La particella n. 47 del foglio di mappa n. 099 ricade in:

[Art. 22.2/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Media pericolosità Idraulica [Tr 200]: 1,34 % della superficie;

[Art. 22.2/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Alta pericolosità Idraulica [Tr 30]: 98,58 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 27,05 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Corso d'acqua: 0 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 72,95 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.3/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica BP Acque Pubbliche [150 m]: 100 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 0,09 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 100 % della superficie;

La particella n. 48 del foglio di mappa n. 099 ricade in:

[Art. 22.2/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Media pericolosità Idraulica [Tr 200]: 14,64 % della superficie;

[Art. 22.2/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Alta pericolosità Idraulica [Tr 30]: 15,89 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 93,47 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 3,85 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.3/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica BP Acque Pubbliche [150 m]: 83,36 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 78,93 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.6/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica Rete tratturale aree annesse: 10,64 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 100 % della superficie;

La particella n. 58 del foglio di mappa n. 099 ricade in:

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 65,39 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 75 m: 34,61 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.3/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica BP Acque Pubbliche [150 m]: 11,21 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 100 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.6/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica Rete tratturale aree annesse: 30,61 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 100 % della superficie;

La particella n. 63 del foglio di mappa n. 099 ricade in:

[Art. 22.2/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Media pericolosità Idraulica [Tr 200]: 10,78 % della superficie;

[Art. 22.2/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Alta pericolosità Idraulica [Tr 30]: 9,74 % della superficie;

[Art. 22.1/S]-[Art.22/S] PUG IS PAI Area di rispetto 150 m: 64,72 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.3/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica BP Acque Pubbliche [150 m]: 64,84 % della superficie;

[Art.16.1/S]-[Art. 16.6/S]-[Art. 16/S] PUG IS Struttura IdroGeomorfologica UCP Vincolo Idrogeologico: 100 % della superficie;

[Art.18.1/S]-[Art.18.5/S]-[Art. 18/S] PUG IS Struttura ecosistemica ambientale UCP area rispetto boschi [20m 50m 100m]: 94,15 % della superficie;

[Art.20.1/S]-[Art.20.6/S]-[Art.20/S] PUG IS Struttura antropica Rete tratturale aree annesse: 20,5 % della superficie;

[Art. 25/S]-[Art. 26/S]-[Art. 27/S]-[Art. 27.1/S] PUG S Contesto Rurale del sistema idrogeomorfologico complesso a valore paesaggistico: 100 % della superficie.

Per le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato nell'*Allegato 5.2*.

11.8) Lotto 3 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto	Qt	Perv. per	Rogante	Data	Trascr.	n°
Castellaneta – Catasto Terreni Foglio 99 Particelle 46 e 47						
██████████ in com. beni con ██████████ piena proprietà	1/1	Atto di compravendita (atto riportato nell'All. 4.3)	Notaio Dott. ██████████	15/04/2009	11/05/2009	12150/7605
Castellaneta – Catasto Terreni Foglio 99 Particelle 48, 58 e 63						
██████████ in com. beni con ██████████ piena proprietà	1/1	Atto di compravendita (atto riportato nell'All. 4.3)	Notaio Dott. ██████████	18/02/2011	01/03/2011	4869/3103
Castellaneta – Catasto Terreni Foglio 99 Particelle 44 e 45						
██████████ e ██████████ in com. beni piena proprietà	1/1	Atto di compravendita (atto riportato nell'All. 4.3)	Notaio Dott. ██████████	29/12/2015	08/01/2016	265/212

11.9) Lotto 3 - Vincoli ed oneri giuridici

11.9.1) Lotto 3 - Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

11.9.1.1) Lotto 3- Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

11.9.1.2) Lotto 3 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

11.9.1.3) Lotto 3 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

I Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] erano in regime di comunione dei beni.

11.9.1.4) Lotto 3 - Altri pesi o limitazioni di uso

Non risultano altri pesi o limitazioni di uso.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

11.9.2) Lotto 3 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

11.9.2.1) Lotto 3 - Iscrizioni

Comune di Castellaneta – Catasto Fabbricati Foglio 99 Particelle 44, 45, 46, 47, 48, 58 e 63			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
1672*	17/07/2015	Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo	[REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]
1055**	16/03/2018	Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo	[REDACTED] [REDACTED] / [REDACTED] [REDACTED]
*Solo per le particelle 46, 47, 48, 58 e 63 del Foglio 99 - Grava anche su Foglio 19 part. 648 sub. 18 C. F. Comune di Ginosa e altri terreni in C.da Filotrappo, questi ultimi non oggetto della presente procedura esecutiva			
** Grava anche su Lotto 1 e Lotto 2			
Ved. note di iscrizione riportate nell'Allegato 8			

11.9.2.2) Lotto 3 - Trascrizioni

<i>Comune di Castellaneta - Catasto Fabbricati Foglio 99 Particelle 44, 45, 46, 47, 48, 58 e 63</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
101*	03/01/2024	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED]
11675*	12/06/2024	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED]
*Gravano anche su altri cespiti			
Ved. note di trascrizione riportate nell'Allegato 8			

11.10) Lotto 3 - Servitù (attive e passive) e vincoli

Non ci sono servitù attive e passive e vincoli, salvo quelli eventualmente riportati negli atti di provenienza precedenti.

11.11) Lotto 3 - Stato di possesso

Il fondo è coltivato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

11.12) Lotto 3 - Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	//
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	//
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni</i>	//

11.13) Lotto 3- Metodo di stima adottato e valutazione del fondo

Per i terreni si valuterà il “Valore di Liquidazione Forzata” o “Forced Judicial Value”, che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore nel caso specifico si terrà conto:

dell’assenza di garanzia per vizi, trattandosi di vendita forzata;

dell’accessibilità, della coltivazione, della giacitura del fondo, del regime vincolistico.

Per il valore di mercato in condizioni di ordinarietà nel Comune di Castellaneta per le colture considerate, si sono assunte informazioni sulle quotazioni medie della zona presso le seguenti fonti: Banca Dati CREA e/o agenzie immobiliari.

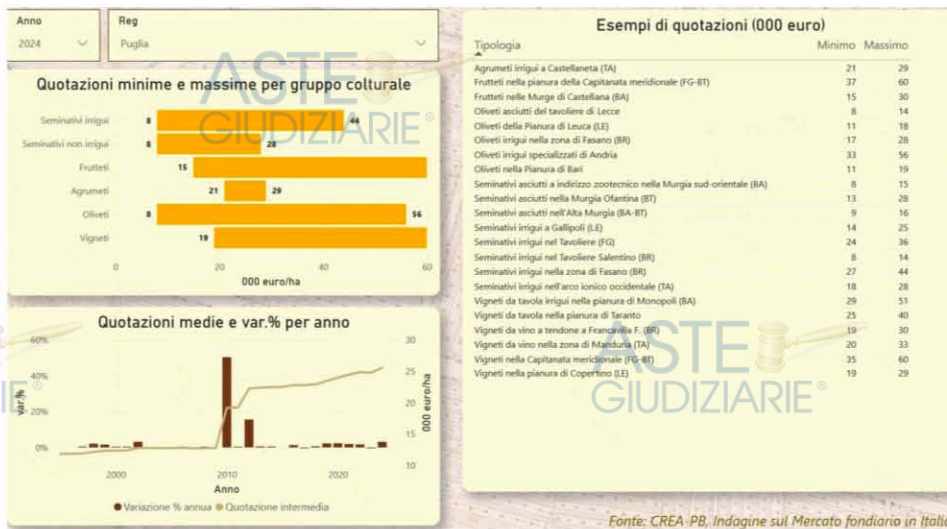


Fig. 40) Tabella Fonte: CREA PB – Esempi di quotazioni in Puglia – anno 2024

Per i terreni si sono assunti i seguenti valori unitari (corrispondenti al valore minimo delle quotazioni Fonte: CREA PB – Indagine sul mercato fondiario in Italia – anno 2024 – ved. Fig. 40, laddove presenti):

COLTIVAZIONE	SUPERFICIE (Ha)	VALORE DI MERCATO UN. (euro/Ha)	VALORE DI MERCATO (euro)
Seminativo	03,9576	9.000	35.618
Seminativo irr.	00,8187	18.000	14.737
Pascolo	00,0051	1.900	10
Totale			V_{T,LOTTO2} 50.365

$V_{\text{LOTTO3}} = 50.365$ euro.

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-5.365,00
Regolarizzazione edilizio - urbanistica	N.A.
Condizioni fitosanitarie delle piante	"
Stato di possesso	"
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"
Eventuali spese condominiali insolute	N.A.
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-5.365,00

Si propone pertanto per il Lotto 3 il valore di vendita giudiziaria (FJV) di **euro (50.365,00 - 5.365,00) = euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00)**.

Taranto, febbraio 2026

Ing. Daniela Picciarelli

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing. Daniela Picciarelli
PICCIARELLI Daniela
N. 1029