



**INDICE**

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....	8
ALLEGATI.....	9
SOPRALLUOGO .....	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	10
1. LOTTO DUE .....	11
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	11
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA .....	11
1.3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO.....	12
1.4. MATERIALI E IMPIANTI .....	15
1.5. STATO MANUTENTIVO .....	16
1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	16
1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	17
1.8. CONFINI .....	21
1.9. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO .....	21
1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	24
1.11. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO .....	25
1.12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	27
1.13. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE .....	28
1.14. STATO DI POSSESSO .....	28
1.15. CRITERI DI STIMA .....	28
1.16. DESCRIZIONE SINTETICA.....	30

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pr. Es. Immobiliare n. 180/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. A. PAIANO nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 180/2024 promossa da [REDACTED], contro:

▪ [REDACTED]

In data 11.07.2024 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 10.07.2024 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott. A. PAIANO chiedeva al CTU di provvedere:

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

Pr. Es. Immobiliare n. 180/2024

*bis co. I, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.*

- 3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*
- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i 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 similare 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura per civile abitazione, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

9) *A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

10) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

Pr. Es. Immobiliare n. 180/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<b>Procedura Esecutiva</b>	<b>Bene</b>	<b>Descrizione bene</b>
N. 180/2024 R.G.Es.	1	Abitazione in villini sita in Martina Franca (TA) alla Via Mottola snc piano t, censita al catasto fabbricati al foglio 109, p.lla 230, categoria A/7, classe 3, vani 8, superficie catastale totale 141 mq, rendita € 723,04.
	2	Opificio sito in Martina Franca (TA) alla Via Locorotondo n. 24 piano t – 1, censito al catasto fabbricati al foglio 63, p.lla 70, sub. 3, categoria D/1, rendita € 3.840,00.
	3	Terreno sito in Martina Franca (TA) censito al catasto terreni al foglio 63, p.lla 173, Qualità Classe Vigneto 02, di are 15, reddito dominicale € 29,44, reddito agrario € 12,39.
	4	Terreno sito in Martina Franca (TA) censito al catasto terreni al foglio 63, p.lla 175, Qualità Classe Vigneto 02, di are 01 ca 70, reddito dominicale € 3,34, reddito agrario € 1,40.
	<b>A FAVORE</b>	
<b>CONTRO</b>		

**Dati catastali da atto di pignoramento**

Comune di Martina Franca (TA)

<b>Bene</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
1	109	230	-	A/7	3	8 vani	€ 723,04
<i>In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.</i>							
2	63	70	3	D/1	-	-	€ 3.840,00
3	63	173	-	Vigneto	2	Ha 00 15 00	r.d. € 29,44 r.a. € 12,39
4	63	175	-	Vigneto	2	Ha 00 01 70	r.d. € 3,34 r.a. € 1,40
<i>In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà quale bene personale;</i>							
<i>[REDACTED], per la quota di ½ del diritto di uso;</i>							
<i>[REDACTED], per la quota di ½ del diritto di uso.</i>							

Pr. Es. Immobiliare n. 180/2024

## ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza
- All. 4) Estratto atto di matrimonio
- All. 5) Visure storiche catastali
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale
- All. 8) Titoli di provenienza
- All. 9) Documentazione urbanistica
- All. 10) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 11) Certificazione notarile
- All. 12) Ispezione ipotecaria
- All. 13) Riassunto identificativi catastali
- All. 14) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 15) Perizia versione privacy

## SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente al sig. Giuseppe Sallustio quale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, ausiliario del G.E., ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 26.09.2024, alle ore 17:00, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Martina Franca (TA) alla Strada Mottola D n. 78, a seguito di comunicazione inviata all'esecutato per mezzo di raccomandata AR del 05.09.2024. Dopo vari tentativi citofonici senza alcun esito, il sottoscritto non ha potuto accedere al bene in questione e rinviava le operazioni peritali alla data del 29.10.2024, comunicandola all'esecutato tramite raccomandata AR del 07.10.2024. In tale data e sede, alla presenza del sig. Giuseppe Sallustio, il sottoscritto non riusciva ad accedere all'immobile, avendo riscontrato l'assenza dell'esecutato sui luoghi.

Successivamente, dopo contatti telefonici con l'esecutato, lo scrivente si è recato nuovamente presso l'immobile in oggetto in data 05.11.2024 alle ore 16:30 e, alla presenza del sig. Giuseppe Sallustio quale rappresentante dell'I.V.G. di Taranto, e del [REDACTED], il quale ha concesso l'accesso ai luoghi, ha dato inizio alle operazioni peritali. In tale sede è stato eseguito un accurato rilievo metrico e fotografico sia dell'abitazione e, successivamente, dell'opificio e dei terreni ad esso adiacenti siti alla Via Locorotondo n. 25 di detto Comune.

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

## INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

**Tabella 2: Lotto uno**

LOTTO UNO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 180/2024 R.G.Es.	Piena proprietà di una villetta indipendente unifamiliare dotata di area esterna pertinenziale ubicata in Martina Franca (TA) alla Strada Mottola n. 78/D, confinante con detta via e proprietà di cui alle p.lle 220 215, 472 e 240.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	109	230	-	A/7	3	8 vani	€ 723,04
<i>In ditta:</i> ██████████, <i>per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.</i>							

**Tabella 3: Lotto due**

LOTTO DUE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 180/2024 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio immobiliare, gravato dal diritto di uso verso terzi, costituito da una porzione dell'opificio ubicato in Martina Franca (TA) alla Via Locorotondo n. 25 e da due terreni ad esso adiacenti, confinante con la restante porzione dell'opificio, detta via e le proprietà di cui alle p.lle 170, 368, 174 e 140.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	63	70	3	D/1	-	-	€ 3.840,00
	63	173	-	Vigneto	2	Ha 00 15 00	r.d. € 29,44 r.a. € 12,39
63	175	-	Vigneto	2	Ha 00 01 70	r.d. € 3,34 r.a. € 1,40	
<i>In ditta:</i> ██████████, <i>per la piena proprietà quale bene personale;</i>							
██████████, <i>per la quota di 1/2 del diritto di</i>							
<i>uso;</i>							
██████████, <i>per la quota di 1/2 del diritto di</i>							
<i>uso.</i>							

# 1. LOTTO DUE

## 1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un compendio immobiliare sito in Martina Franca (TA) alla Via Locorotondo n. 25, gravato dal diritto di uso verso terzi, costituito da:

- 1) Porzione di un opificio storico censito in N.C.E.U. al fg. 63, p.lla 70, sub. 3, cat. D/1, rendita € 3.840,00;
- 2) Terreno attualmente utilizzato come area scoperta a servizio dell'opificio, censito in N.C.T. al fg. 63, p.lla 173, vigneto di classe 2, ha 00.15.00, r.d. € 29,44, r.a. € 12,39;
- 3) Terreno attualmente utilizzato come area scoperta a servizio dell'opificio, censito in N.C.T. al fg. 63, p.lla 175, vigneto di classe 2, ha 00.01.70, r.d. € 3,34, r.a. € 1,40.

Il tutto confinante a nord con la proprietà di cui alle p.lle 174 e 170, a sud con le proprietà di cui alle p.lle 340 e 332, ad est con Via Locorotondo e ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 368.

## 1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il lotto è collocato in piena Valle d'Itria, nella zona periferica a nord dell'abitato di Martina Franca, a meno di 2 km di distanza dal centro abitato. La zona è caratterizzata dalla presenza di numerose abitazioni indipendenti dotate di area esterna pertinenziale nonché di piccole strutture ricettive. Vi è l'assenza di attività commerciali e/o servizi, anche di prima necessità.

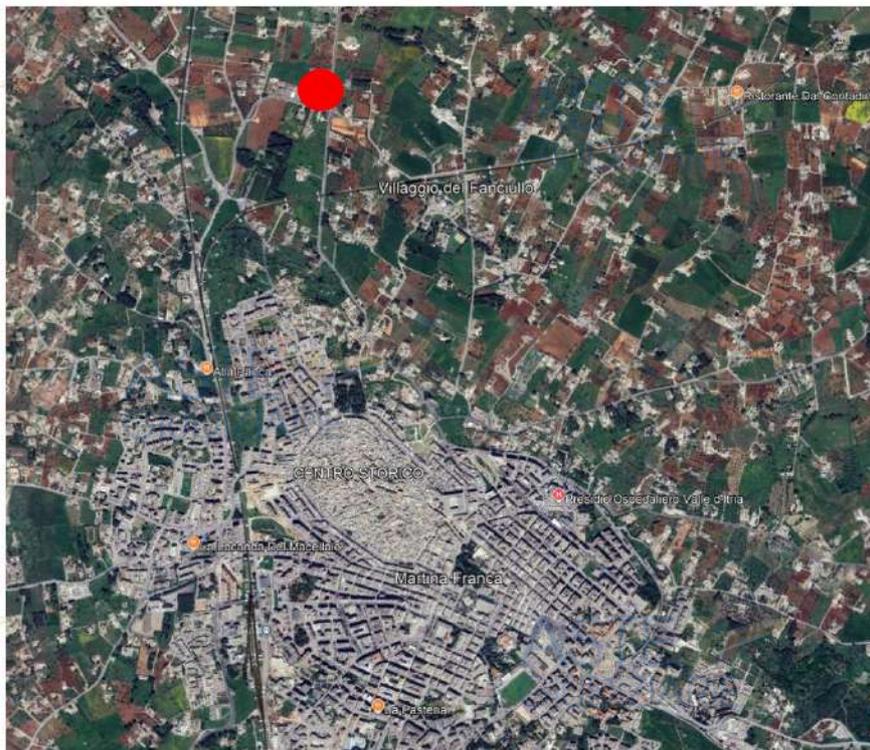


Figura 1: Ubicazione

Pr. Es. Immobiliare n. 180/2024



Figura 2: Collocazione lotto

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:

Lat. 40°43'6.94"N, Long. 17°19'57.70"E.

Il lotto è raggiungibile entrando in Martina Franca dalla SS172 (che collega Taranto a Martina Franca) seguendo le indicazioni sotto riportate.

Procedere su SS172 – Via Taranto, all'entrata della città continuare sulla SS 172, dopo 1,4 km alla rotonda prendere la seconda uscita e continuare su SS 172 – Via Locorotondo, percorrerla per 1,4 km ed alla rotonda prendere la seconda uscita e continuare su Via Locorotondo per circa 100 m prima di arrivare a destinazione.

### 1.3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

#### *Bene 1 – Porzione di opificio*

Il bene 1 è costituito da una porzione di un opificio storico, dotato di area esterna pertinenziale, utilizzato per la produzione, stoccaggio e distribuzione di vini. L'immobile è un capannone monopiano isolato avente forma planimetrica pressoché rettangolare, realizzato con struttura portante in muratura (due setti perimetrali ed uno centrale) e copertura a doppia falda, ordita in

sensu trasversale, sorretta da capriate in legno a due campate. La struttura portante dell'opificio suddivide lo stesso in due porzioni (di cui una è quella in esame), ognuna avente copertura formata da una campata di capriate.



Attualmente l'accesso all'opificio avviene dalla pubblica via attraversando in parte le p.lle 175 (di cui al bene 3 dello stesso lotto) e 174 (non di proprietà dell'esecutato e non oggetto del presente pignoramento).

Il bene è costituito da un unico grande locale di 379,20 mq con altezza netta interna al colmo di 8,20 m e minima di 5,70 m. All'interno del locale è stato ricavato un laboratorio di 16,40 mq ed altezza netta interna di 2,35 m. Su di esso è stato realizzato un soppalco che ospita un locale ufficio, avente la medesima estensione del locale sottostante ed altezza netta interna di 2,15 m.

Attualmente l'unità immobiliare è collegata mediante aperture nel setto portante centrale alla porzione di capannone ad esso adiacente. Al laboratorio si accede anche dall'altra porzione del capannone ed il locale ufficio è comunicante con l'ufficio realizzato nell'altra metà del fabbricato.

Si precisa che il bene possiede un'area pertinenziale esclusiva antistante l'ingresso allo stesso di 9,20 mq. Tale area non è fisicamente suddivisa dalla restante area scoperta che costituisce l'intera p.lla in esame, la quale risulta essere pertinenziale all'intero fabbricato, ovvero di utilizzo comune alla restante porzione del capannone, non oggetto del presente pignoramento.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'immobile così come rilevata (Fig. 3).

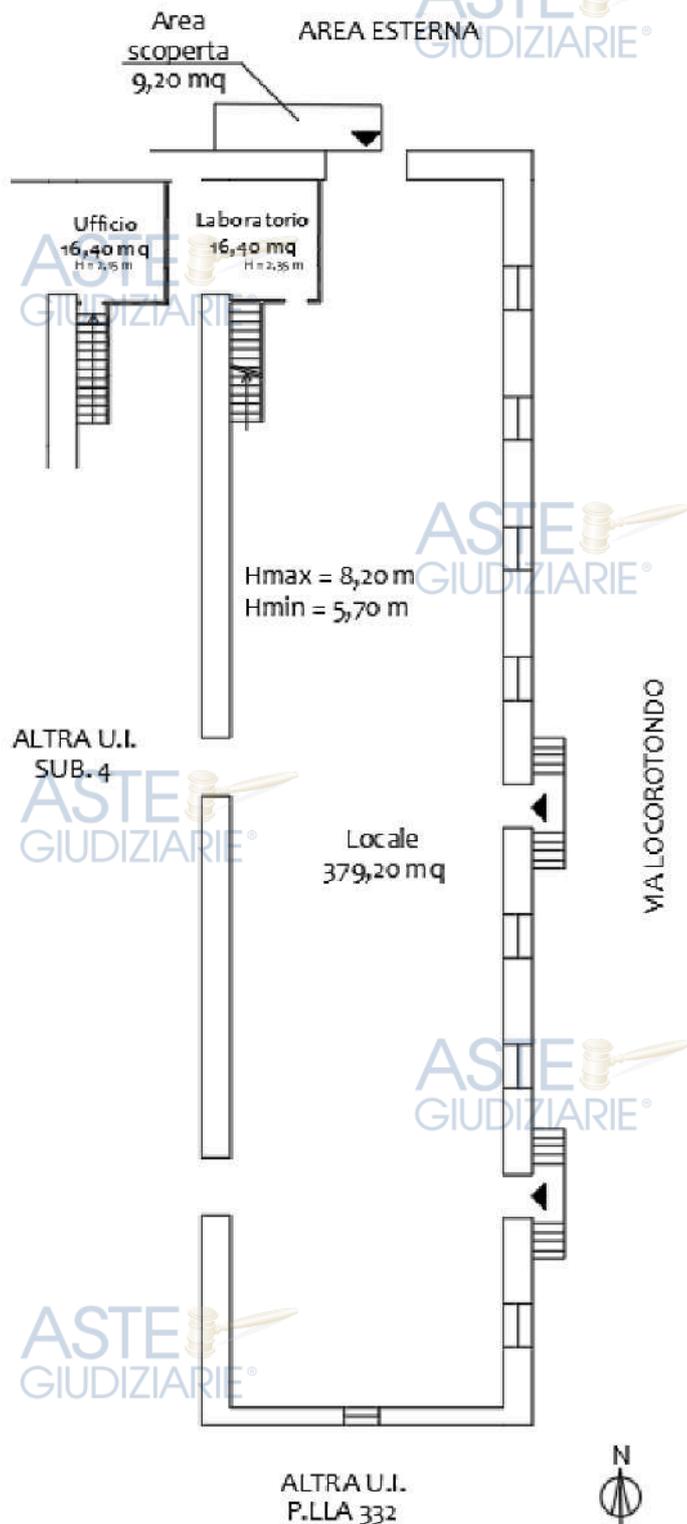


Figura 3: Planimetria bene 1



**Beni 2, 3 – Terreni**

I terreni 2 e 3 [fg. 63, p.lle 173 e 175] sono catastalmente classificati come vigneto ma nella realtà costituiscono l'area esterna a servizio dell'intero opificio.



Figura 4

Entrambi hanno andamento planimetrico pianeggiante, forma regolare e pavimentazione in asfalto.

Alla p.lla 175 si accede direttamente dalla Via Locorotondo e la stessa non presenta elementi di confine con le altre particelle ad essa adiacente.

La p.lla 173 non ha accesso diretto se non per mezzo della p.lla 175; è utilizzata per lo più come zona di parcheggio a servizio dell'opificio e presenta elementi di confine con le p.lle 170, 340 e 368. Su quest'ultima insiste una tettoia metallica.

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Martina Franca i due terreni ricadono nella zona tipizzata del Piano Regolatore Generale "F1 – agricola Valle d'Itria e agricola speciale"; secondo il P.P.T.R., tra gli altri vincoli, i beni sono soggetti al vincolo paesaggistico "6.3.1 – Componenti Culturali Insediative – Beni Paesaggistici – Immobile e aree di notevole interesse pubblico L. 1497/39".

#### 1.4. MATERIALI E IMPIANTI

L'accesso al compendio immobiliare avviene mediante cancello metallico dalla Via Locorotondo. I terreni di cui ai beni 2 e 3 sono completamente pavimentati con asfalto. Il capannone è invece di remota realizzazione, edificato con struttura portante in muratura e copertura sorretta da capriate in legno; sia esternamente che internamente non sono presenti rifiniture di alcun tipo, per cui gli

elementi strutturali sono lasciati a vista. L'ingresso del capannone avviene per mezzo di ampio portone in legno di colore marrone scuro. All'interno la pavimentazione è del tipo industriale. Il locale laboratorio è stato ricavato mediante elementi verticali con vetrate in pvc di colore bianco: al suo interno la pavimentazione è stata realizzata con elementi in ceramica e le porzioni di pareti in muratura sono rivestite con piastrelle in monocottura di colore bianco. Vi è una controsoffittatura atta a mascherare l'impianto di illuminazione.

L'accesso al locale ufficio avviene per mezzo di scala metallica. L'ufficio è perimetrato da pareti in legno con vetrate, così come la copertura e la pavimentazione.

Il capannone è dotato di impianto elettrico, comune alla restante porzione dell'edificio non oggetto del presente pignoramento, impianto idrico mediante approvvigionamento da cisterna e impianto fognante con scarico in fossa Imhof; possiede acqua calda sanitaria per mezzo di scaldabagno elettrico.

Si precisa che il capannone è attualmente collegato, mediante due aperture, alla porzione di opificio ad esso adiacente e che gli impianti presenti sono utilizzati comunemente dalle due porzioni. Pertanto, si renderà necessario rendere indipendente l'immobile sia dal punto di vista impiantistico che mediante chiusura delle aperture di collegamento presenti, il tutto per un costo complessivo di circa € 5.000,00.

### 1.5. STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo complessivo dell'intero lotto è sufficiente. Non sono stati riscontrati danneggiamenti riconducibili a fenomeni infiltrativi e/o di umidità.

### 1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

**Tabella 4 : Superfici rilevate**

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Locale	379,20
Laboratorio	16,40
Ufficio	16,40
<b><i>Superficie utile</i></b>	<b><i>412,00</i></b>
Terreno p.lla 173	1500,00
Terreno p.lla 175	170,00
<b><i>Superficie terreni</i></b>	<b><i>1670,00</i></b>

### 1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE 17

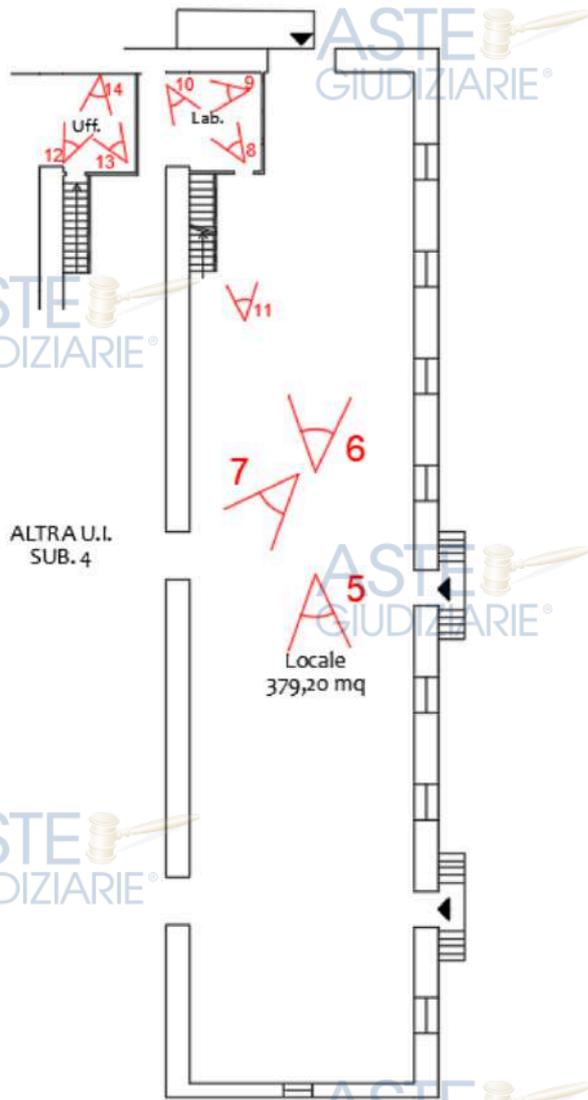


Figura 5: Planimetria con i visivi





Foto 1 – Area esterna



Foto 2 – Area esterna



Foto 3 – Prospetto capannone

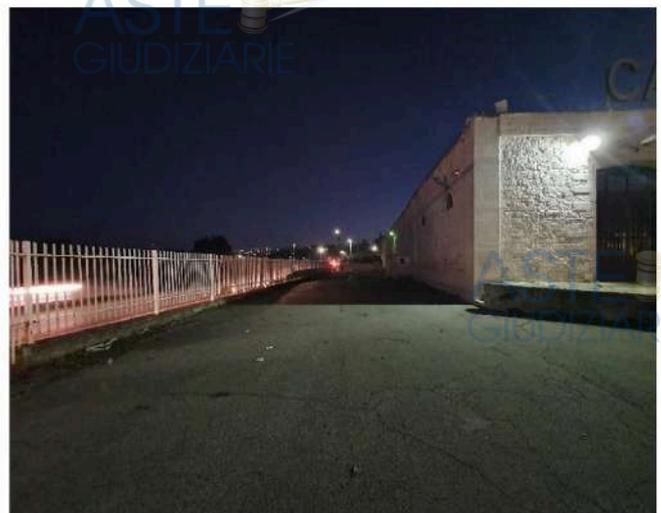


Foto 4 – Area esterna

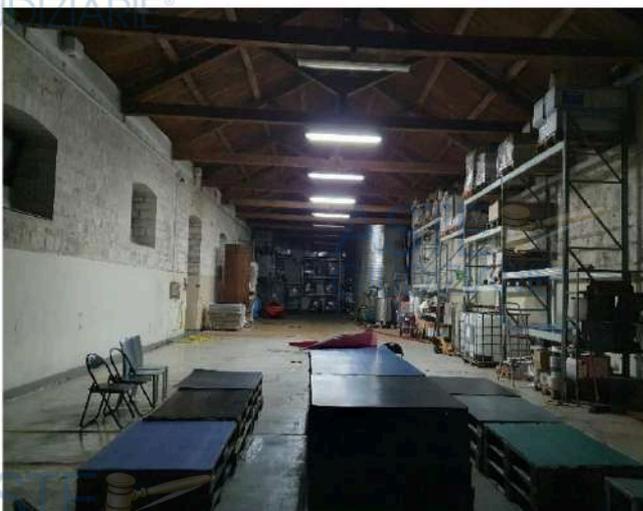


Foto 5 – Opificio



Foto 6 – Opificio



Foto 7 – Opificio



Foto 8 – Laboratorio



Foto 9 – Laboratorio



Foto 10 – Laboratorio



Foto 11 – Laboratorio

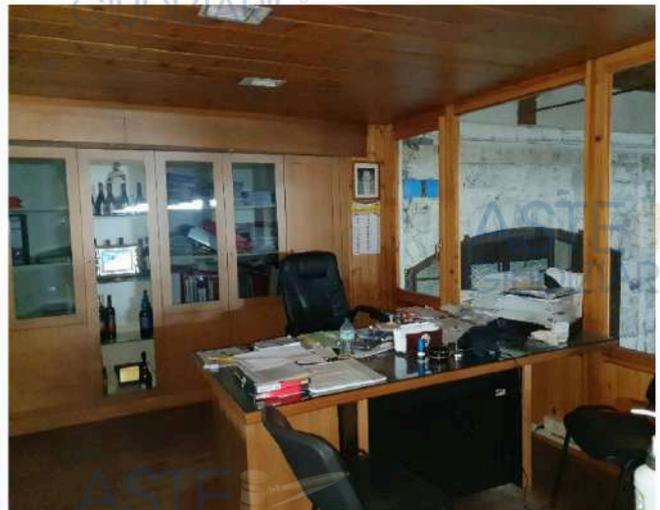


Foto 12 – Ufficio

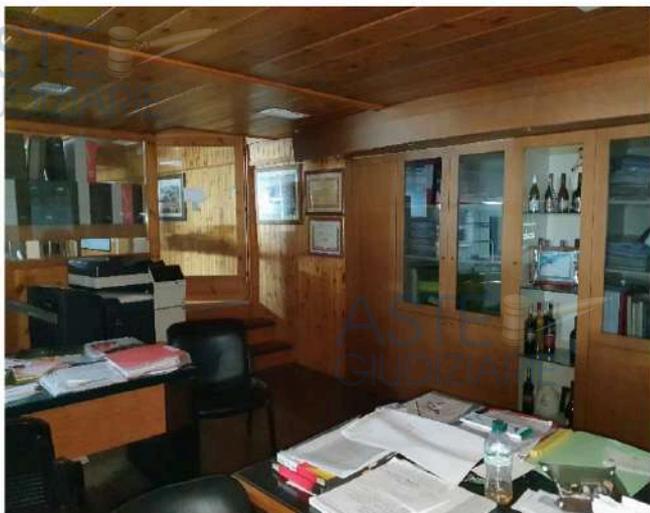


Foto 13 – Ufficio



Foto 14 – Ufficio

## 1.8. CONFINI

L'intero compendio confina a nord con la proprietà di cui alle p.lle 174 e 170, a sud con le proprietà di cui alle p.lle 340 e 332, ad est con Via Locorotondo e ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 368.

## 1.9. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

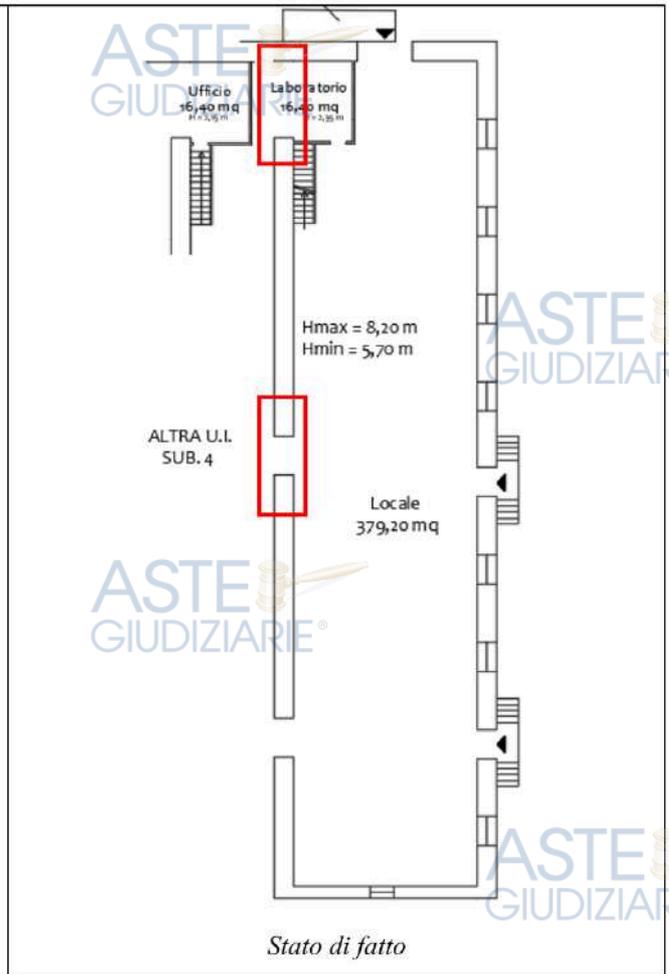
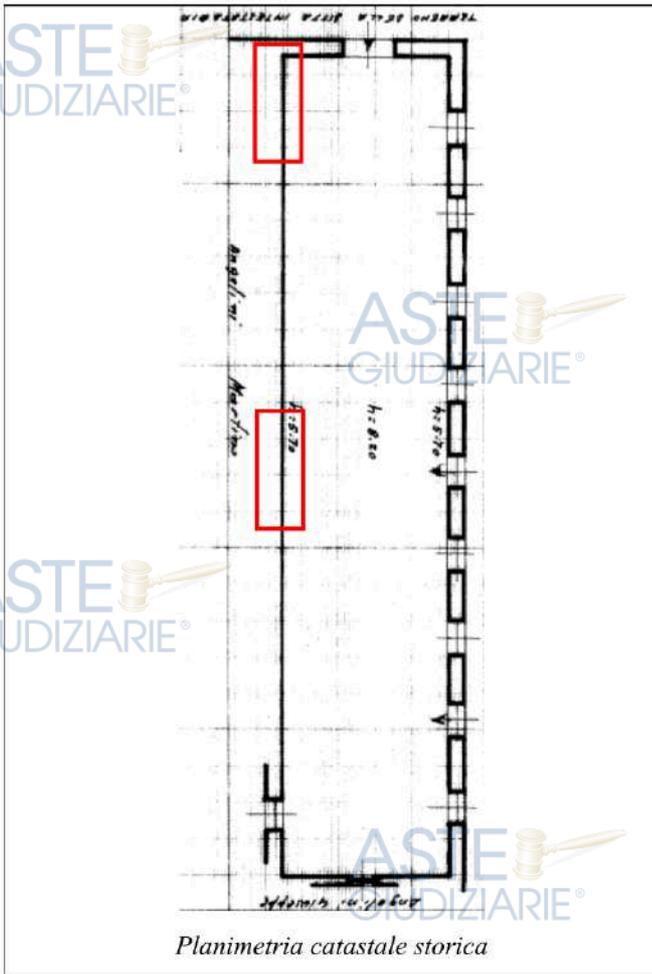
Da regolare accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca, lo scrivente CTU ha potuto constatare che nell'archivio edilizio, formato a partire dagli anni 50, non vi era alcuna autorizzazione e/o concessione riguardante l'opificio in esame, il quale risulta essere stato edificato in epoca antecedente al 1942.

Pertanto, lo scrivente CTU valuterà la regolarità urbanistica del bene confrontando lo stato di fatto dello stesso, rilevato in fase di sopralluogo, con la planimetria catastale di primo impianto, o planimetria storica, che nel caso di specie è datata 21.03.1969.

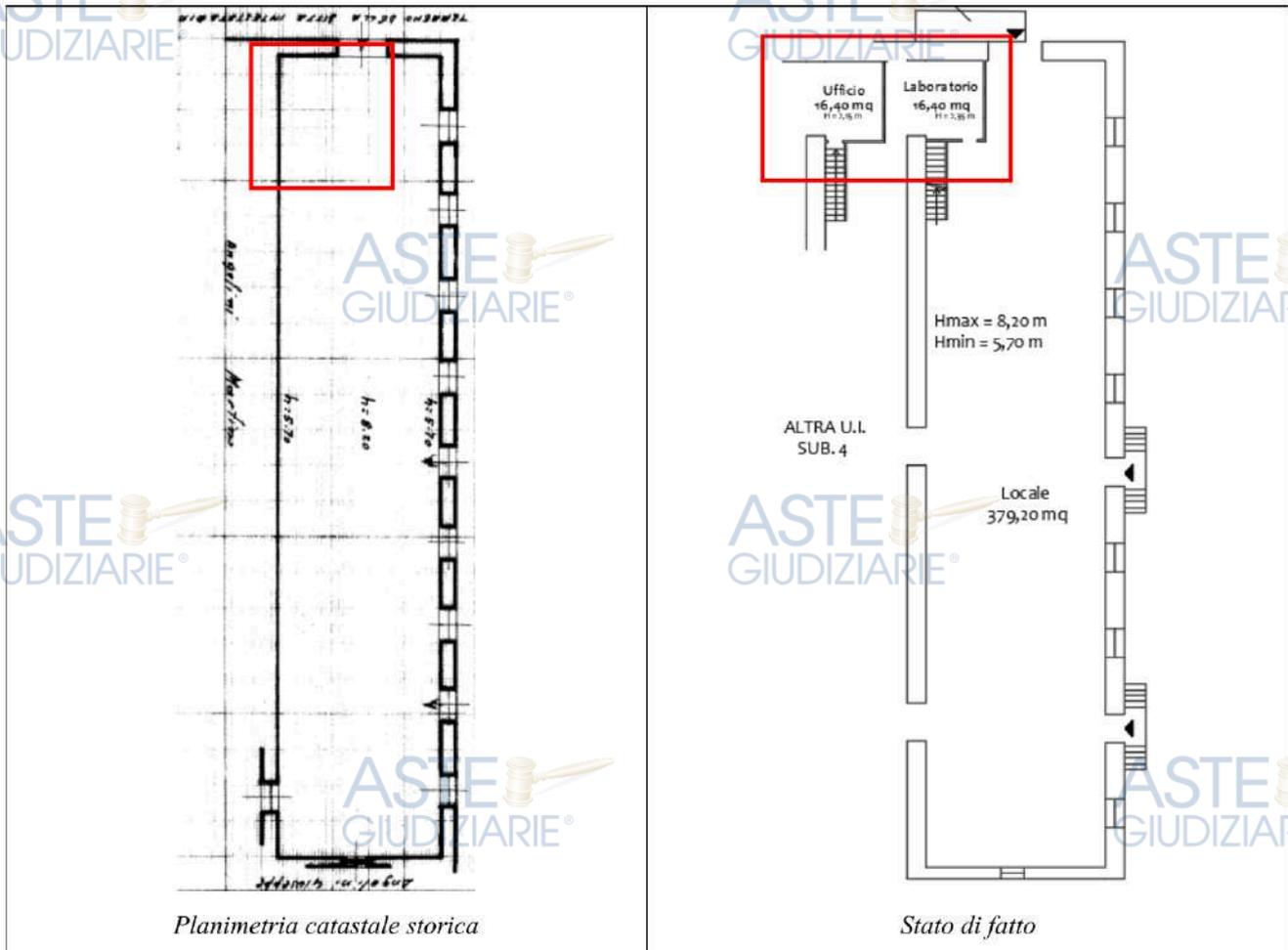
Detto ciò, appare palese precisare che la storicità della realizzazione dell'immobile non è accertata sulla scorta della planimetria catastale di primo impianto (datata 1969) ma sulla base delle indagini eseguite presso gli uffici competenti e della documentazione presente in atti.

Dal confronto sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Apertura di due vani porta atti a rendere comunicante la porzione di opificio in oggetto con quella ad essa adiacente;



## 2) – Realizzazione del vano laboratorio e del sovrastante ufficio tramite un soppalco;



Preme precisare che l'immobile in esame ricade, secondo il vigente P.R.G., in zona "F1 – agricola Valle d'Itria e agricola speciale" e secondo il P.P.T.R., tra gli altri vincoli, è soggetto al vincolo paesaggistico "6.3.1 – Componenti Culturali Insediative – Beni Paesaggistici – Immobile e aree di notevole interesse pubblico L. 1497/39".

Per quel che riguarda quanto espresso al punto 1., lo scrivente ritiene di non dover considerare la presenza delle due aperture come difformità urbanistica, poiché, al fine di rendere l'immobile indipendente dall'adiacente porzione di capannone, non oggetto del presente pignoramento, si renderà necessario procedere con la chiusura di tali aperture, ripristinando la condizione assentita del bene.

In relazione alla difformità di cui al punto 2., la realizzazione di un soppalco implica un aumento della superficie utile. Nel caso di specie il soppalco ha previsto un incremento della superficie utile di circa 16,00 mq, con altezza netta interna di 2,13 m tale da renderlo fruibile alle persone. Pertanto, lo stesso non può rientrare negli interventi edilizi minori, per i quali non è richiesto il permesso di

costruire, e, quindi, per la sua realizzazione si necessita di un Permesso di Costruire. Tale intervento è sicuramente stato realizzato successivamente all'edificazione del fabbricato e quindi in assenza del titolo autorizzativo. In questo caso si può ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria previa verifica della doppia conformità (art. 36 del DPR 380/2001). Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento di una oblazione del contributo di costruzione in misura doppia. In questo, dato che l'intervento è stato realizzato internamente al fabbricato e non ne ha alterato l'aspetto esteriore, lo stesso è escluso dalla richiesta di autorizzazione paesaggistica secondo l'Allegato A del DPR n. 31 del 13.02.2017.

Per l'attività di sanatoria ci sarà un esborso complessivo, comprensivo di onorario del tecnico, oblazione e diritti di segreteria, pari a circa € 5.000,00.

Inoltre, si precisa che sul terreno di cui alla p.lla 173 insiste una tettoia metallica. La realizzazione di nuova superficie coperta si configura come intervento di nuova costruzione subordinato a Permesso di Costruire (art. 10 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001). Nel caso di specie è stato eseguito in assenza del titolo autorizzativo ed in assenza della necessaria autorizzazione paesaggistica, considerando la situazione di vincolo presente. Pertanto, risulterà necessaria la sua demolizione secondo quanto riportato nell'art. 31 del DPR 380/2001 per un costo complessivo di circa € 2.000,00.

#### 1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate non ha evidenziato alcuna difformità.

A seguito della disamina delle trascrizioni gravanti sui beni costituenti il compendio immobiliare pignorato, riportata nel paragrafo successivo, lo scrivente ha rilevato che in merito al terreno di cui al fg. 63 p.lla 173 si renderà necessario eseguire una rettifica dell'intestazione catastale. Difatti nella visura catastale l'immobile risulta erroneamente intestato al sig. [REDACTED] (esecutato) per il diritto di piena proprietà ed ai sigg. [REDACTED] per il diritto di uso nella quota di ½ ciascuno. In realtà il bene è intestato al sig. [REDACTED] (esecutato) per il diritto di piena proprietà ed al sig. [REDACTED] per il diritto di uso nella quota di 1/1.

## 1.11. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

**Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento - OPIFICIO**

<i>Data di trascrizione del pignoramento 11 giugno 2024</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Piena Proprietà	1/1	Atto di donazione	Notaio Luca Torricella	12.09.1997	01.10.1997	11284
Martina Franca (TA) - Fg. 63, p.lla 70, sub. 3						
<p>Note: tramite atto di donazione per notar Luca Torricella del 12.09.1997, rep. n. 49810/14965, il sig. ██████████) donava al nipote ██████████ ██████████ la nuda proprietà dell'opificio sito in Martina Franca alla Via Locorotondo censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 5, p.lla 70, sub. 1 (ora fg. 63, p.lla 70, sub. 3), riservando l'usufrutto sullo stesso immobile per se stesso e per la ██████████, nella quota di 1/2 ciascuno, e donando il diritto di uso ai sigg. ██████████, per la quota di 1/2 ciascuno.</p>						
<p>Note: Con la morte del sig. ██████████), avvenuta il 31.07.2001, e con la morte della ██████████, avvenuta il 27.09.2007, l'usufrutto si ricongiungeva alla nuda proprietà in favore del sig. ██████████).</p>						
<p>Note: attualmente l'immobile su detto risulta essere in piena proprietà del sig. ██████████ (esecutato) e gravato dal diritto di uso in capo ai sigg. ██████████, per la quota di 1/2 ciascuno.</p>						

**Tabella 6: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento – TERRENO P.LLA 173**

<i>Data di trascrizione del pignoramento 11 giugno 2024</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Piena Proprietà	1/2	Atto di donazione	Notaio Luca Torricella	12.09.1997	01.10.1997	11284
Martina Franca (TA) - Fg. 63, p.lla 173						
<p>Note: tramite atto di donazione per notar Luca Torricella del 12.09.1997, rep. n. 49810/14965, il sig. ██████████) donava al nipote ██████████ ██████████ (esecutato) la quota indivisa di 1/2 della nuda proprietà del terreno sito in Martina Franca alla Via Locorotondo censito in N.C.T. di detto Comune al fg. 63, p.lla 173, riservando l'usufrutto sullo stesso immobile per se stesso e per la ██████████, nella quota di 1/2 ciascuno, e donando il diritto di uso al sig. ██████████.</p>						
<p>Note: Con la morte del sig. ██████████), avvenuta il 31.07.2001, e con la morte della ██████████ avvenuta il 27.09.2007, l'usufrutto si ricongiungeva alla quota di 1/2 della nuda proprietà in favore del sig. ██████████ (esecutato). Quindi il ██████████ (esecutato) risulta essere pieno proprietario della quota di 1/2 del bene in esame gravato dal diritto di uso in capo al sig. ██████████.</p>						

Note: al sig. [REDACTED] la quota indivisa di ½ della piena proprietà del bene era pervenuta tramite iniziale atto di compravendita per notar Ennio Cisternino del 09.11.1984, rep. n. 31346, trascritto il 02.12.1981 ai nn. 20550/18464 (con qui acquistava la piena proprietà del bene) e successivo atto di donazione del 13.11.1981 per notar Ennio Cisternino, rep. n. 31361/8794, trascritto il 10.12.1981 ai nn. 21018/18902 (con cui donava la quota di ½ della piena proprietà alla sig.ra [REDACTED]).

Piena Proprietà	1/2	Atto di donazione	Notaio Giovanna Pignatelli	16.04.2003	06.05.2003	6999
-----------------	-----	-------------------	----------------------------------	------------	------------	------

Note: tramite atto di donazione per notar Giovanna Pignatelli del 16.04.2003, rep. n. 27914/5854, trascritto il 06.05.2003 ai nn. 9412/6999, il sig. [REDACTED] donava al sig. [REDACTED] (esecutato) la piena proprietà della quota di ½ del bene in esame.

Note: al sig. [REDACTED] la piena proprietà della quota di ½ del bene in oggetto era pervenuta tramite atto di donazione del 03.06.2002 per notar Giovanna Pignatelli, rep. n. 25795, trascritto il 26.06.2002 ai nn. 13610/9887, dalla sig.ra [REDACTED].

Note: alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà della quota di ½ del bene era pervenuta dal sig. [REDACTED] tramite atto di donazione del 13.11.1981 per notar Ennio Cisternino, rep. n. 31361/8794, trascritto il 10.12.1981 ai nn. 21018/18902.

Tabella 7: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento – TERRENO P.LLA 175

<i>Data di trascrizione del pignoramento 11 giugno 2024</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Piena Proprietà	1/1	Atto di donazione	Notaio Luca Torricella	12.09.1997	01.10.1997	11284
Martina Franca (TA) - Fg. 63, p.lla 175						
Note: tramite atto di donazione per notar Luca Torricella del 12.09.1997, rep. n. 49810/14965, il sig. [REDACTED] donava al nipote sig. [REDACTED] (esecutato) la nuda proprietà del terreno sito in Martina Franca alla Via Locorotondo censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 63, p.lla 175, riservando l'usufrutto sullo stesso immobile per se stesso e per la [REDACTED], nella quota di ½ ciascuno, e donando il diritto di uso ai sigg. [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno.						
Note: Con la morte del sig. [REDACTED], avvenuta il 31.07.2001, e con la morte della [REDACTED], avvenuta il 27.09.2007, l'usufrutto si ricongiungeva alla nuda proprietà in favore del sig. [REDACTED] (esecutato). Quindi [REDACTED] (esecutato) risulta essere pieno proprietario della quota di ½ del bene in esame gravato dal diritto di uso in capo ai sigg. [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno.						

**1.12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

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

**Tabella 8: Trascrizioni**

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
15313	11579	11.06.2024	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]
<p>Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'opificio sito in Martina Franca alla Via Locorotondo censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 63, p.lla 70, sub. 3, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 29.05.2024.</p>					

**Tabella 9: Trascrizioni**

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
16332	22219	29.07.2022	Preliminare di compravendita	[REDACTED]	[REDACTED]
<p>Note: Preliminare di compravendita per notar Troise Mangoni di S. Stefano Paola del 28.07.2022, rep. n. 41947/10286, trascritto il 29.07.2022 ai nn. 16332/22219, tramite il quale il sig. [REDACTED] si impegnava a vendere alla [REDACTED] la piena proprietà dei beni in esame siti in Martina Franca (TA) alla Via Locorotondo n. 25, censiti in NCEU al fg. 63 p.lla 70 sub. 3 e in NCT al fg. 63 p.lle 173 e 175.</p>					

**Tabella 10: Iscrizioni**

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
14937	1838	26.05.2022	Ipoteca giudiziale	[REDACTED]	[REDACTED]
<p>Note: Ipoteca giudiziale iscritta il 26.05.2022 ai nn. 14937/1838 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per la somma di € 130.000,00 in forza della sentenza di condanna del Tribunale di Taranto del 23.05.2022 gravante anche sulla piena proprietà dei beni in esame siti in Martina Franca (TA) alla Via Locorotondo n. 25, censiti in NCEU al fg. 63 p.lla 70 sub. 3 e in NCT al fg. 63 p.lle 173 e 175.</p>					

### 1.13. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che non ci sono spese insolute né utenze non saldate.

### 1.14. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il lotto era nel possesso del sig. XXXXXXXXXX.

### 1.15. CRITERI DI STIMA

La determinazione del valore di mercato dell'immobile, ovvero il più probabile prezzo che un bene può assumere date le sue caratteristiche sul mercato, scaturirà dalla media dei valori determinabili attraverso due differenti metodi di stima, il metodo estimativo sintetico – comparativo ed il metodo estimativo analitico, di cui si specificherà nel seguito.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti si riepilogano le superfici riferite all'immobile in esame.

<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	469,09	100%	469,09
Muri perimetrali condivisi	46,70	50%	23,35
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (area esterna)	9,20	30%	2,76
	0,00	10%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante (terreni)	1670,00	10%	167,00
	0,00	2%	0,00
<b>Superficie commerciale</b>			<b>662,20</b>

Si precisa che i terreni di cui alle p.lle 173 e 175 (bene 2 e 3), data la condizione in cui attualmente versano nonché il loro utilizzo, sono stati considerati come area scoperta pertinenziale alla porzione di opificio in esame (bene 1).

Inoltre, l'area scoperta pertinenziale all'intera particella 70 e comune alla restante porzione di opificio, non oggetto del presente pignoramento, non è stata conteggiata come superficie esterna pertinenziale. Tuttavia, nella determinazione del prezzo unitario di stima è stato tenuto in conto questo aspetto.

#### **Metodo sintetico - comparativo**

Il metodo di stima sintetico – comparativo permette di determinare il valore economico di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Le informazioni saranno reperite sia dalle pubblicazioni specialistiche delle maggiori

agenzie immobiliari presenti sul territorio sia dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

Il prezzo unitario così individuato è stato corretto applicando un coefficiente di merito che considera tutti quei parametri intrinseci ed estrinseci all'unità immobiliare in esame, ed in particolare: ubicazione, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, caratteristiche costruttive, conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme, tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e sicurezza.

Valore di mercato medio O.M.I.	415,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	417,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	750,00	€/mq
Valore medio unitario	<b>527,33</b>	<b>€/mq</b>

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -10,70 %.

Valore di mercato unitario corretto	<b>470,91</b>	<b>€/mq</b>
-------------------------------------	---------------	-------------

### **Metodo analitico**

Il metodo di stima analitico si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta che il bene economico è, ordinariamente e continuativamente, capace di produrre e che consente di risalire al più probabile valore di mercato dello stesso attraverso la seguente formula:

$$V_m = \frac{B_f}{r}$$

$V_m$  = Valore di mercato dell'immobile

$B_f$  = Reddito annuo che il proprietario ricaverrebbe con la locazione dell'immobile, ovvero il reddito loro a cui vengono detratte le spese (circa pari al 20% del reddito lordo)

$r$  = saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione  $r$  da utilizzare deve essere corretto in funzione di alcuni parametri che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante.

Per il calcolo del reddito lordo totale è stato determinato un valore medio di canone mensile desunto dai dati ottenuti dalla consultazione delle fonti di cui sopra.



Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
2,68	1776,90	21322,84

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	17 058,27 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	6,36	%
r corretto	6,09	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	<b>422,89</b>	€/mq
----------------------------	---------------	------

### Valore di mercato

Dalla media dei due valori ottenuti applicando due differenti metodi di stima, si ottiene il prezzo unitario considerato alla base della determinazione del valore di mercato complessivo dell'immobile in esame.

A tale valore viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile, e vengono detratte le spese relative all'attività di sanatoria urbanistica.

Tabella 11: Determinazione valore di mercato

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Spese per ripristino immobile	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
446,90	€ 295 936,11	7 000,00 €	5 000,00 €	283 936,11 €	14 196,81 €	<b>269 739,31 €</b>

**VALORE COMPLESSIVO: € 270.000,00**

### 1.16. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un compendio immobiliare, gravato dal diritto di uso verso terzi, sito nella zona periferica settentrionale di Martina Franca (TA) alla Via Locorotondo n. 25, costituito da una porzione di un opificio storico censito in N.C.E.U. al fg. 63, p.lla 70, sub. 3, cat. D/1, rendita € 3.840,00 e da due terreni attualmente utilizzati come area scoperta a servizio dell'opificio, censiti in N.C.T. al fg. 63, p.lla 173, vigneto di classe 2, ha 00.15.00, r.d. € 29,44, r.a. € 12,39 e al fg. 63, p.lla 175, vigneto di classe 2, ha 00.01.70, r.d. € 3,34, r.a. € 1,40. Il tutto confinante a nord con la proprietà di cui alle p.lle 174 e 170, a sud con le proprietà di cui alle p.lle 340 e 332, ad est con Via Locorotondo e ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 368.

L'opificio è costituito da un unico grande locale di 379,20 mq con altezza netta interna al colmo di 8,20 m e minima di 5,70 m, al cui interno è stato ricavato un laboratorio di 16,40 mq ed altezza netta interna di 2,35 m con sovrastante soppalco adibito ad uffici. Si presenta in sufficiente stato di manutenzione ed è dotato di area esterna pertinenziale; sono necessari interventi volti a rendere indipendente tale porzione dalla restante ad essa adiacente e non oggetto del presente pignoramento.

I terreni attualmente sono completamente asfaltati ed utilizzati come area esterna a servizio dell'opificio.

Dal punto di vista urbanistico sono state riscontrate difformità i cui costi per l'attività di demolizione e sanatoria sono stati debitamente conteggiati nella determinazione del prezzo di stima del bene.

Dal punto di vista catastale si ha la piena conformità.

L'immobile è attualmente nel possesso dell'esecutato ma nell'utilizzo di terzi che godono del diritto di uso sullo stesso.

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

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

Mottola, li 12 dicembre 2024

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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