

# TRIBUNALE DI TARANTO

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. Andrea Paiano**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 20/2025**

**PROMOSSO DA**

**“ESTELLA SPE S.R.L.”**

**CONTRO**

**“\*\*\*”**

**Il C.T.U.**

*dott. ing. Paolo Carella*

# Sommario

<b>0. INTRODUZIONE .....</b>	<b>3</b>
0.1 QUESITI.....	3
0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE.....	7
0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI.....	7
0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE .....	7
0.5 OPERAZIONI PERITALI.....	7
0.6 SOPRALLUOGHI.....	8
0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI .....	8
<b>1. LOTTO N. 1.....</b>	<b>10</b>
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA.....	10
1.2 CARATTERISTICHE ZONA .....	10
1.3 FABBRICATI.....	10
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE .....	10
1.5 MATERIALI E IMPIANTI .....	11
1.6 STATO MANUTENTIVO .....	12
1.7 AMBIENTI .....	12
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE .....	12
1.9 CONFINI.....	12
1.10 PRATICA EDILIZIA.....	12
1.11 AGIBILITÀ.....	13
1.12 INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI .....	13
1.13 INSERIMENTO NEL P.P.T.R. ....	13
1.14 INDICI URBANISTICI .....	13
1.15 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO .....	13
1.16 PROVENIENZE VENTENNALI.....	13
1.17 STATO DI POSSESSO .....	14
1.18 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	14
1.18.1 <i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</i>	<i>14</i>
1.18.2 <i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente .....</i>	<i>14</i>
1.19 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E/O CATASTALE .....	15
1.19.1 <i>Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.....</i>	<i>15</i>
1.19.2 <i>Accertamenti di conformità catastale .....</i>	<i>15</i>
1.20 DIVISIBILITÀ DEL BENE .....	15
1.21 ULTERIORI ACCERTAMENTI.....	16
1.21.1 <i>Regime di edilizia residenziale pubblica.....</i>	<i>16</i>
1.21.2 <i>Espropriazione per pubblica utilità .....</i>	<i>16</i>
1.22 CONCLUSIONI .....	16
1.23 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE .....	16
1.24 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	17
1.25 PREZZO STIMATO.....	17
<b>2. DESCRIZIONI SINTETICHE .....</b>	<b>18</b>
2.1 LOTTO N. 1 .....	18
<b>INDICE ALLEGATI.....</b>	<b>19</b>

## 0. INTRODUZIONE

### 0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 21/02/2025

*Con provvedimento del 12/02/2025, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. A. Paiano ha disposto:*

*che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti 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: il periodo cioè 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

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

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

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

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

*4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

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

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

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

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

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

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

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

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

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

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

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, ed a 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.

## 0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATASTALE

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale ad atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sostitutiva, sono indicati i dati storici e quelli attuali dell'immobile pignorato.

## 0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVALTA DAGLI ATTI

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<b>Comune di Martina Franca</b>		
20/2025	1	Piena proprietà della metà indivisa di un opificio e della cabina elettrica a servizio, in agro di Martina Franca, sulla via per Locorotondo n. 25, identificati in catasto fabbricati al foglio 63 particelle 70 sub. 4 e 174 subb. 1 e 2

<b>Catasto fabbricati - Dati originali</b>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<b>Comune di Martina Franca</b>							
1	63	174	1	D/1			€ 66,11
1	63	174	2	D/1			€ 49,06
1	63	70	4	D/1			€ 2.657,86
In ditta: ***, proprietà per ½, ***, proprietà per ½							

<b>Catasto fabbricati - Dati aggiornati</b>								
<i>Lt.</i>	<i>Mod.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<b>Comune di Martina Franca</b>								
1		63	174	1	D/1			€ 66,11
1		63	174	2	D/1			€ 49,06
1		63	70	4	D/1			€ 2.657,86
In ditta: ***, proprietà per ½, ***, proprietà per ½								

## 0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

N.a.

## 0.5 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sul bene pignorato e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante

sia gli immobili oggetto della stima (vedasi Allegati) che la debitrice (estratto per riasunto dell'atto di matrimonio – Allegato C –)

## 0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con il custode del compendio pignorato, avv. Rosanna Caiazzo, previa comunicazione a mezzo raccomandata (Allegato A) alla debitrice, il sopralluogo dell'immobile pignorato per il giorno 7/04/2025 alle ore 11:30. In tal giorno, lo scrivente, in compagnia del custode giudiziario, avv. Rosanna Caiazzo, si è recato presso l'immobile pignorato ubicato in via Locorotondo n. 25, a Martina Franca (TA), dove, ricevuto dal marito della debitrice, ha potuto effettuare le operazioni di sopralluogo. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B).

## 0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua il lotto di seguito descritto:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene					
Comune di Martina Franca							
20/2025	1	Piena proprietà della metà indivisa di un opificio e della cabina elettrica a servizio, in agro di Martina Franca, sulla via per Locorotondo n. 25, identificati in catasto fabbricati al foglio 63 particelle 70 sub. 4 e 174 subb. 1 e 2.					
Catasto fabbricati - Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Martina Franca							
1	63	174	1	D/1			€ 66,11
1	63	174	2	D/1			€ 49,06
1	63	70	4	D/1			€ 2.657,86
In ditta: ***, proprietà per 1/2. ***, proprietà per 1/2							

Si ritiene opportuno evidenziare, inoltre, che l'opificio, identificato in Catasto fabbricati, al foglio 63 particella 70 subalterno 4, presenta gli impianti elettrico e idrico, nonché la vasca di smaltimento dei liquami in comune con il fabbricato adiacente non di proprietà della debitrice, circostanza che rende particolarmente complessa la divisibilità degli stessi fabbricati.

Infine, si deve rilevare che, come è possibile notare nella immagine riportata nella



pagina seguente, il lotto 1 non ha una continuità superficiale perché tra l'opificio, identificato in catasto fabbricati, al foglio 63 particella 70 subalterno 4, e la cabina elettrica, identificata in catasto fabbricati, al foglio 63 particella 174 subalterni 1 e 2, è frapposta la particella 175 del foglio 63, appartenente ad altra proprietà.

## 1. LOTTO N. 1

### 1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della metà indivisa di un opificio e della cabina elettrica a servizio, in agro di Martina Franca, sulla via per Locorotondo n. 25, identificati in catasto fabbricati al foglio 63 particelle 70 sub. 4 e 174 subb. 1 e 2. (Allegato D).

### 1.2 Caratteristiche zona

Il fondo ricade nelle zone tipizzate del PRG "F1 - agricola valle d'Itria e agricola speciale" e H2 "Parco privato e verde privato", e del PUG "Contesto rurale della campagna abitata a prevalente valore ambientale e paesaggistico", come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato E), sulla strada per Locorotondo [coordinate GPS: lat. 40.718588°, long. 17.332733°].

### 1.3 Fabbricati

Il fabbricato, identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 70 sub. 4, consiste in un capannone ad un piano fuori terra utilizzato come stabilimento vinicolo per la produzione, trasformazione e vendita,

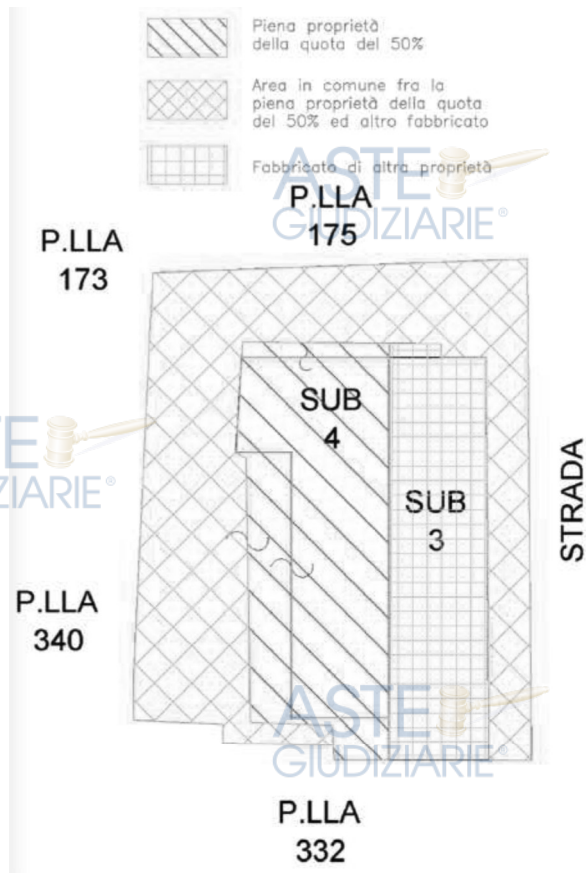
avente accesso dall'area di pertinenza adibita a parcheggio e per le operazioni di carico e scarico. La struttura portante è in muratura con copertura in legno.

Il fabbricato, identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 174 sub. 1 e 2, consiste nella cabina elettrica a servizio dello stabilimento.

### 1.4 Unità immobiliare

Nella planimetria del fabbricato, identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 70 sub. 4 (Allegato G), è indicata la distribuzione degli ambienti. L'unità immobiliare è costituita da un ambiente a piano terra dotato di infissi esterni metallici, dalla superficie lorda di circa 490 mq (superficie commerciale = 477 mq) e di un'area di pertinenza, in parte esclusiva ed in parte condivisa con un capannone adiacente ad esso comunicante. Nel piano interrato sono realizzate ventitre cisterne utilizzate come vasche per la

fermentazione ed una come cisterna di acqua, accessibili mediante botole. Al piano terra è realizzato, in comune con il capannone adiacente, un locale ufficio, realizzato in anti-



corodal. Mediante una scala a chiocciola, ed anche attraverso una rampa di scala nel capannone adiacente, si accede ad un piano soppalco in cui sono realizzati, con una struttura in metallo ed in legno, tre vani utilizzati come ufficio, di cui uno a cavallo tra i due capannoni. A sud del capannone, mediante una rampa di scale, si accede ad un vano seminterrato, con copertura a volte, dalla superficie di circa 40 mq. Tale vano non fa parte del capannone oggetto di stima, sebbene aggregato ad esso, in quanto non presente nelle relative planimetrie catastali attuale (Allegato K) e storica (Allegato L). Inoltre,

risulta essere accessione sia della particella 70 che di quella adiacente 334, non oggetto di pignoramento.

Esternamente il capannone si completa con un'area di pertinenza, una parte esclusiva, dalla superficie di circa 200 mq, un'altra in comune con il capannone adiacente, dalla superficie di circa 1.070 mq, utilizzata per il parcheggio e per le operazioni di carico e scarico e con una tettoia in lamiera dalla estensione di circa 180 mq.

Il fabbricato identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 174 sub. 1 e 2, consiste nella cabina elettrica, composta da due piani fuori terra, a servizio dello stabilimento, dalla superficie lorda di circa 17 mq a piano, con la relativa area di pertinenza dalla superficie complessiva di circa 540 mq. Adiacente alla cabina elettrica è ubicata una struttura in legno dalla superficie di circa 45 mq utilizzata come punto vendita.

Si fa notare che la particella in cui cade la cabina elettrica non è contigua al capannone ma separata da un'ulteriore particella (la n. 175 del foglio 63) non oggetto del pignoramento.

## 1.5 Materiali e impianti

Il fabbricato, identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 70 sub. 4 ha copertura in legno, murature intonacate e tinteggiate e pavimento in battuto di cemento. Le porte divisorie con il capannone adiacente sono in anticorodal e gli infissi esterni sono in ferro e vetro. Lo spogliatoio ed i WC hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. Il soppalco ha pareti in legno. Il capannone è dotato degli impianti elettrico e idrico, in comune con il capannone adiacente, ed igienico-sanitario. Lo smaltimento dei liquami avviene in una vasca settica, anche essa in comune con il capannone adiacente non oggetto di pignoramento. Tutti gli impianti dovranno essere adeguati alle norme impiantistiche vigenti e resi autonomi.

### **1.6 Stato manutentivo**

Il capannone si presenta in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, come anche la cabina elettrica.

### **1.7 Ambienti**

<i>Ambiente coperto lordo</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Capannone	490,0
Soppalco	36,0
Cabina elettrica (pT e pI)	34,0

<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Area di pertinenza esclusiva capannone	200,0
Area di pertinenza in comune	1.070,0
Area di pertinenza cabina elettrica	540,0

### **1.8 Immagini fotografiche**

Nell'Allegato F sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

### **1.9 Confini**

Il lotto confina, nell'insieme, con via per Locorotondo, con proprietà \*\*\*, con proprietà \*\*\*, con proprietà \*\*\*, od aventi causa, salvo altri.

### **1.10 Pratica edilizia**

Per il fabbricato, identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 70 sub. 4, non sono state riscontrate pratiche edilizie. Per impianti industriali aggiuntivi realizzati nello



stabilimento, tra cui i silos adiacenti al fabbricato, è stata riscontrata, presso l'archivio edilizio del Comune di Martina Franca, la concessione n. 82/86, prat. 17311/85 rilasciata in data 28/08/1986 (Allegato H).

Per la cabina elettrica è stata riscontrata, presso l'archivio edilizio del Comune di Martina Franca, la concessione n. 12/87, prat. 24272/86 rilasciata in data 25/02/1987 (Allegato H).

### **1.11 Agibilità**

Per la cabina elettrica è stata riscontrata la dichiarazione di agibilità, prot. n. 34636, rilasciata in data 19/12/1989 (Allegato I).

### **1.12 Inserimento nei piani urbanistici**

Il lotto ricade nelle zone tipizzate del PRG "F1 - agricola valle d'Itria e agricola speciale" e H2 "Parco privato e verde privato" e del PUG "Contesto rurale della campagna abitata a prevalente valore ambientale e paesaggistico", come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato E).

### **1.13 Inserimento nel P.P.T.R.**

Il fondo ricade nelle zone vincolate del P.P.T.R., come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica (Allegato E).

### **1.14 Indici urbanistici**

L'edificazione, nell'ambito di tale zona, prevede le norme di attuazione indicate nel Certificato di destinazione urbanistica (Allegato E).

### **1.15 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento**

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 22/01/2025, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrrp</i>
<b>Foglio 63 particelle 174 subb. 1 e 2 e 70 sub. 4 - ***</b>						
proprietà	1/2	Atto di compravendita	Notaio Luca Torricella	11 settembre 1984	14 settembre 1984	16534

N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato J.

### **1.16 Provenienze ventennali**

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultravventennale oppure in base a titolo infravventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di

trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
<b>Foglio 63 particelle 174 subb. 1 e 2 e 70 sub. 4 - ***</b>						
dal 22/01/2025 al 14/09/1984	*** ***	Atto di com- pravendita	Notaio Luca Torri- cella	11 settembre 1984	14 settem- bre 1984	16534

***Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.***

### **1.17 Stato di possesso**

Il lotto è nella disponibilità della debitrice.

### **1.18 Vincoli ed oneri giuridici**

#### **1.18.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

##### **1.18.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

/.

##### **1.18.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**

/.

##### **1.18.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato**

/.

#### **1.18.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente**

##### **1.18.2.1 Iscrizioni**

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1838	26/05/2022	Ipoteca giudiziale	Banca di Credito Cooperativo di San Marziano di San Giuseppe soc. coop. a r. l.
3064	11/10/2024	Ipoteca giudiziale	Confeserfidi soc. consortili a r.l.
3206	23/10/2024	Ipoteca giudiziale	Revo Insurance S.P.A.

##### **1.18.2.2 Trascrizioni**

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1183	22/01/2025	Pignoramento immobiliare	ESTELLA SPE S.R.L.

## **1.19 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale**

### **1.19.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.**

Come descritto nel paragrafo 1.10, presso l'ufficio tecnico del Comune di Martina Franca, non sono stati riscontrati titoli edilizi relativi all'immobile identificato in catasto fabbricati al foglio 63 particella 70 sub.4. L'immobile, tuttavia, è stato realizzato in epoca antecedente al 1942, come si evince dalla planimetria catastale storica (Allegato L) che risale al 30/04/1940, in assenza di normativa urbanistica. Rispetto a tale planimetria catastale storica e al progetto allegato alla concessione n. 82/86, prat. 17311/85 rilasciata in data 28/08/1986, vi sono, in base alle attuali norme urbanistiche, in presenza di vincoli paesaggistici, difformità in parte sanabili (diversa distribuzione interna e variazione di prospetto) ed, in parte, non sanabili con il ripristino di quanto autorizzato (smantellamento della tettoia in lamiera adiacente al fabbricato, ripristino della sistemazione dei silos e tombatura della porzione di locale seminterrato ubicato posteriormente al fabbricato, accessione della particella 70, per il quale non è possibile conoscere con certezza l'epoca di costruzione).

Rispetto alla tavola allegata alla concessione n. 12/87, prat. 24272/86 rilasciata in data 25/02/1987, la cabina elettrica non presenta difformità sostanziali ma occorre eliminare la struttura in legno dalla superficie di circa 45 mq utilizzata come punto vendita adiacente alla cabina elettrica.

Le difformità segnalate potranno essere sanate o ripristinate con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione finale.

### **1.19.2 Accertamenti di conformità catastale**

Per gli immobili oggetto di stima non si segnalano difformità sostanziali, una volta ripristinate le difformità segnalate.

## **1.20 Divisibilità del bene**

Il lotto non è comodamente divisibile, anzi è molto difficile da dividere in quanto, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione, si dovrebbero costituire servitù di passaggio ed affrontare questioni urbanistiche, strutturali e impiantistiche di carattere complesso. Infatti, non vi è una continuità superficiale perché tra l'opificio, identificato in catasto fabbricati, al foglio 63 particella 70 subalterno 4, e la cabina elettrica, identificata in catasto fabbricati, al foglio 63 particella 174 subalterni 1 e 2, è frapposta la particella 175 del foglio 63, appartenente ad altra proprietà.

Inoltre, l'opificio, identificato in Catasto fabbricati, al foglio 63 particella 70 subalterno

4, presenta gli impianti elettrico e idrico, nonché la vasca di smaltimento dei liquami in comune con il fabbricato adiacente non di proprietà della debitrice.

## **1.21 Ulteriori accertamenti**

### **1.21.1 Regime di edilizia residenziale pubblica**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

### **1.21.2 Espropriazione per pubblica utilità**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

## **1.22 Conclusioni**

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

## **1.23 Metodo di stima e valore dell'immobile**

La stima del lotto, operata con criterio comparativo, tenendo conto dello stato dei luoghi, della collocazione, dello stato di conservazione e manutenzione e delle caratteristiche costruttive (presenza di 24 cisterne interrate), dell'esborso necessario per sanare o ripristinare le difformità riscontrate, considerando che occorre chiudere i collegamenti del capannone con quello adiacente, adeguare tutti gli impianti alle norme impiantistiche vigenti, rendendoli autonomi, disporre di uno smaltimento autonomo delle acque reflue e che la divisibilità del lotto è notevolmente complessa, ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto ai seguenti valori unitari:

- capannone: 370,00 €/mq;
- cabina elettrica: 170,00 €/mq;

Detti valori unitari, moltiplicati per le superfici dei fabbricati<sup>1</sup>, forniscono i seguenti valori commerciali:

- capannone:  $[(477 + 36) + 0,1 \times (200,0 + 0,5 \times 1.070,0)] \text{ mq} \times 370,00 \text{ €/mq} = 217.005,00;$
- cabina elettrica:  $(34,0 + 0,1 \times 540,0) \text{ mq} \times 170,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 14.960,00$

Il valore totale del lotto è pari ad €  $(217.005,00 + 14.960,00) = \text{€ } 231.965,00.$

---

<sup>1</sup> La superficie commerciale dei fabbricati coincide con la superficie lorda, con i muri esterni computati fino ad uno spessore di 50 cm e con la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento (area di pertinenza, ragguagliata al 10%) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -



### 1.24 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 11.598,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima):	€ 0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti:	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
Spese condominiali insolute:	€ 0,00

### 1.25 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, considerando la quota del 50%, il prezzo stimato è pertanto di:

$P_{\text{stimato}} = € (231.965,00 - 11.598,25) / 2 = € 110.183,38$  che si arrotonda a € **110.000,00**.

## 2. DESCRIZIONI SINTETICHE

### 2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà della metà indivisa di un opificio e della cabina elettrica a servizio, in agro di Martina Franca, sulla via per Locorotondo n. 25, identificati in catasto fabbricati al foglio 63 particelle 70 sub. 4 e 174 subb. 1 e 2.

Il lotto confina, nell'insieme, con via per Locorotondo, con proprietà \*\*\*, con proprietà \*\*\*, con proprietà \*\*\*, od aventi causa, salvo altri.

Il lotto ricade nelle zone tipizzate del PRG "F1 - agricola valle d'Itria e agricola speciale" e H2 "Parco privato e verde privato", e del PUG "Contesto rurale della campagna abitata a prevalente valore ambientale e paesaggistico", con gli indici urbanistici e inserimento nel P.P.T.R. descritti nella presente relazione.

I fabbricati ricadenti nel lotto presentano difformità urbanistiche in parte sanabili ed in parte da eliminare con il ripristino di quanto autorizzato, con un esborso di cui si è tenuto conto nella valutazione finale. La cabina elettrica è dotata della dichiarazione di agibilità, prot. n. 34636, rilasciata in data 19/12/1989.

Il lotto nel suo insieme non è comodamente divisibile.

Il capannone, con la sua area di pertinenza, e la cabina elettrica sono nella disponibilità della debitrice.

**Prezzo stimato: € 110.000,00**

*Dott. Ing. Paolo CARELLA*

## **Indice allegati**

**Allegato A** – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*

**Allegato B** – *Verbale di sopralluogo*

**Allegato C** – *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*

**Allegato D** – *Lotto 1 – Visure catastali ed estratto di mappa*

**Allegato E** – *Lotto 1 – Certificato di destinazione urbanistica*

**Allegato F** – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*

**Allegato G** – *Lotto 1 – Planimetria attuale*

**Allegato H** – *Lotto 1 – Pratiche edilizie*

**Allegato I** – *Lotto 1 – Dichiarazione di agibilità cabina elettrica*

**Allegato J** – *Lotto 1 – Atto di provenienza*

**Allegato K** – *Lotto 1 – Planimetrie catastali*

**Allegato L** – *Lotto 1 – Planimetria catastale storica capannone*

**Allegato M** – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*

**Allegato N** – *Schema riassuntivo dei lotti*

**Allegato O** – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*

**Allegato P** – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

**Allegato Q** – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*