

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Dott. Gianmichele Divella
nel procedimento di esecuzione immobiliare

ASTE GIUDIZIARIE® n° 209/2022

promosso da:

████████████████████

contro

████████████████████

G.E.: Dott. Andrea Paiano



In ossequio al mandato del Giudice delle EI, si riporta di seguito Elaborato Peritale

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
1		Immobile sito nel comune di Martina Franca (Ta) distinto in catasto al foglio 76 particella 339 sub 3, Cat. A/11 classe 4 – vani 6
2		Immobile sito nel comune di Martina Franca (Ta) distinto in catasto al foglio 76 particella 339 sub 4, Cat. A/7 classe 2 – vani 6,6
3		Immobile sito nel comune di Martina Franca (Ta) distinto in catasto al foglio 76 particella 339 sub 5, Cat. C/2 classe 1 – Mq 218
4		Immobile sito nel comune di Martina Franca (Ta) distinto in catasto al foglio 76 particella 339 sub 6, Cat. F/3
5		Immobile sito nel comune di Martina Franca (Ta) distinto in catasto al foglio 51 particella 27 – Mod. 26
6		Immobile sito nel comune di Martina Franca (Ta) distinto in catasto al foglio 76 particella 153 – Mod. 26
7		Immobile sito nel comune di Martina Franca (Ta) distinto in catasto al foglio 76 particella 278, seminativo, classe 3, consistenza 717 mq
8		Tratturo sito nel comune di Martina Franca (Ta) distinto in catasto al foglio 76 particella 3
<p><i>Di proprietà di</i> [redacted] nato a [redacted] il [redacted]</p> <p><i>Il n. 8 risulta intestato all'attualità a</i> [redacted] nato a [redacted] [redacted] nata a M. [redacted] (cfr All. 1 visura)</p>		

Operazioni peritali e sopralluoghi

A mezzo comunicazione dell'Ausiliario [redacted] in data 09/01/2023, si dava inizio alle operazioni peritali, alla presenza dell'esecutato e del delegato [redacted]. Data la complessità del compendio, mi riservavo di effettuare un nuovo accesso.

Successivamente si fissava, per le vie brevi, secondo sopralluogo in data 15/05/2023, 18/07/2023 e 15/10/2023. Nel proseguo dell'incarico, effettuavo ricerche e richiesta CDU (per i terreni) presso gli uffici tecnici del Comune di Martina Franca e presso l'ufficio del territorio. Data la complessità e la poca documentazione inviata dal Comune di Martina Franca e riscontrata in atti, si chiedevano 2 proroghe alla consegna dell'elaborato. Nel proseguo, mi recavo presso il comune di Martina Franca per ricercare ulteriore documentazione inerente tutti i fabbricati oggetto di pignoramento. (cfr. All 2

Dott. Gianmichele Divella [redacted]

Considerazioni preliminari alla descrizione e valutazione degli immobili pignorati

Al fine di procedere nella caratterizzazione e nella descrizione dei beni immobili oggetto della presente relazione, dopo gli accertamenti e le numerose misurazioni effettuate sugli immobili oggetto di esecuzione, si ritiene necessario effettuare delle considerazioni preliminari e precisamente:

- 1) L'immobile sito nel comune di Martina Franca (Ta) distinto in catasto al foglio 76 particella 339 sub 4, Cat. A/7 classe 2 – vani 6,6, è inclusivo, in planimetria depositata, di una autorimessa posta al piano inferiore, tale autorimessa/deposito non viene indicata nella visura catastale e nella richiesta di condono del 1986 pertanto risulta totalmente abusiva. Inoltre sempre relativamente al fabbricato, è stata realizzata una veranda in anticorodal e un muro divisorio laterale anche questi senza alcun titolo pertanto andrà ripristinato lo stato dei luoghi con demolizione/riempimento della rimessa/deposito.
- 2) L'immobile sito nel comune di Martina Franca (Ta) distinto in catasto al foglio 76 particella 339 sub 5, Cat. C/2 classe 1 – Mq 218, risulta completamente abusivo e composto da 2 fabbricati, pertanto tali fabbricati andranno demoliti e non possono essere posti in vendita.
- 3) Immobile sito nel comune di Martina Franca (Ta) distinto in catasto al foglio 76 particella 339 sub 6, Cat. F/3 – non si è riscontrato sui luoghi, probabilmente è la parte di fabbricato costruita abusivamente, tra i sub 3 e 4.

- 4) Il tratturo sito nel comune di Martina Franca (Ta) distinto in catasto al foglio 76 particella 3, in atto di pignoramento indicato in proprietà per 1/5 all'esecutato, risulta catastalmente venduto con Atto del 07/10/2005 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede MARTINA FRANCA (TA) Repertorio n. 87160 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17996.1/2005 reparto PI di TARANTO in atti dal 07/11/2005.

Precedentemente risulta intestato a [REDACTED] nata [REDACTED] (TA) il [REDACTED] nata a [REDACTED] (TA) il [REDACTED] NUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/05/2004 - US Sede TARANTO (TA) Registrazione Volume 2004 n. 1854 registrato in data 21/12/2004 - DENUNCIA DI SUCCESSIONE Voltura n. 13722.1/2004 - Pratica n. TA0196160 in atti dal 29/12/2004.

Tale occorrenza risulterebbe un errore in quanto il tratturo, per la parte di proprietà dell'esecutato risulta derivante da Atto del 12/03/1983 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede LOCOROTONDO (BA) Repertorio n. 4968 - UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Registrazione n. 2623 registrato in data 25/03/1983 - Voltura n. 714183 in atti dal 18/04/1989 ed inoltre è la strada di accesso agli immobili comune a tutti gli aventi diritto che si affacciano su di essa quindi non alienabile all'esecutato ed agli aventi causa che ormai hanno acquisito il diritto di passaggio.

Per quanto indicato gli immobili allibrati al sub 5 non sono vendibili in quanto abusivamente realizzati e non sanabili, all'attualità; parte dell'immobile allibrato al sub 4 non risulta vendibile in quanto abusivamente realizzata e non sanabile, all'attualità; la parte di fabbricato realizzata tra il sub 3 ed il sub 4 non risulta vendibile in quanto abusivamente realizzata e non sanabile, all'attualità;

Data la conformazione dei fabbricati, le parti abusivamente realizzate tra il sub 3 ed il sub 4 che dovranno essere abbattute, con costi non divisibili, la presenza di area urbana sulla quale i due fabbricati insistono, i 2 sub costituiranno un unico lotto di vendita. Successivamente l'eventuale acquirente potrà suddividerli con la chiusura delle diverse aperture che collegano i 2 sub.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, e la conformazione dei fabbricati, individua i seguenti lotti:

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
209/22	1	Piena Proprietà dei fabbricati siti nel comune di Martina Franca (Ta) distinti in catasto al foglio 76 particella 339 sub 3, Cat. A/11 classe 4 – vani 6 e al foglio 76 particella 339 sub 4, Cat. A/7 classe 2 – vani 6,6
209/22	2	Piena Proprietà del terreno sito nel Comune di Martina Franca (Ta) distinto in catasto al foglio 76 particella 278, seminativo di classe 3, superficie 717 mq, RD 1,85 € e RA 1,30 € e al foglio 76 particella 153, catastalmente indicato come vigneto di classe 3 per 600 mq RD 1,85 € e RA 1,30 €, e seminativo di classe 3 per 291 mq, RD 1,85 € e RA 1,30 €
209/22	3	Piena proprietà del terreno sito nel Comune di Martina Franca (Ta) distinto in catasto al foglio 51 particella 27, seminativo di classe 3 per mq 8215, RD 21,21 € e RA 14,85 €, Pascolo Arborato di classe 1 per mq 2905 RD 4,50 € e RA 2,25

Descrizione e valutazione degli immobili pignorati

Lotto n° 1

Descrizione sintetica: Piena Proprietà dei fabbricati siti nel comune di Martina Franca (Ta) distinti in catasto al foglio 76 particella 339 sub 3, Cat. A/11 classe 4 - vani 6 e sub 4, Cat. A/7 classe 2 - vani 6,6

Caratteristiche zona

La zona dove sono situati i fabbricati è ubicata in contrada Carpari, nell'area nord – ovest del Comune di Martina Franca. Per raggiungere il compendio, si percorre la SP 56 che congiunge Martina Franca a Noci (Ba) e si giunge dopo circa 10 km al tratturo che dà accesso a vari immobili tra cui quelli oggetto di esecuzione, sul lato sx della SP. La sua posizione permette di raggiungere in circa 20 minuti il centro del Comune, ed in circa 30 minuti il centro del Comune di Noci (Ba). La zona è pressoché agricola. Le condizioni edilizie ed economico-sociali si possono considerare mediocri per la presenza di fabbricati tipici come i trulli e di villette utilizzate come dimora estiva e/o come casa vacanza e BcB.

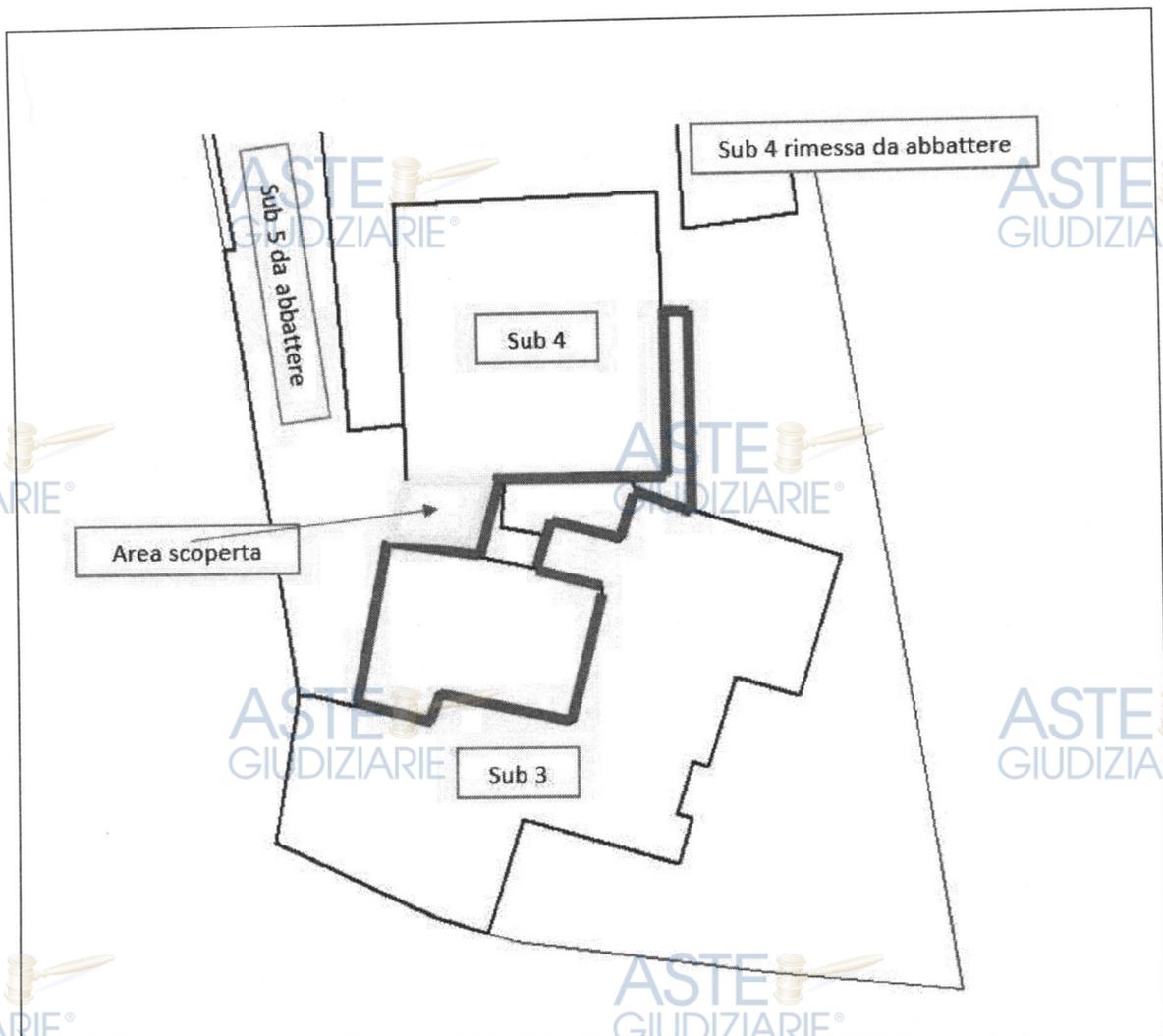
Descrizione dell'immobile

Il lotto, come meglio specificato è composto da 2 sub che si intersecano tra loro attraverso delle costruzioni realizzate abusivamente. Non è possibile effettuare una vendita dei due sub singoli in quanto le zone da ripristinare sono comuni. Tale considerazione deriva dalle misurazioni effettuate e dalla planimetria depositata con il condono del 1986, dalla quale si evince che le zone indicate in rosso dal sottoscritto sono mancanti. La planimetria depositata all'epoca, riporta verosimilmente degli errori in quanto il trullo (sub 3) anche all'epoca non era così distante dal fabbricato esistente ma adiacente al sub 4 e date le caratteristiche costruttive riscontrate, anche il fabbricato adiacente (cosiddetta "lamia") non riporta la giusta conformazione. Di fianco alla lamia, è stato realizzato un piccolo locale deposito, sempre in maniera abusiva e quindi andrà abbattuto anch'esso.

E' stata realizzata una apertura che dalla zona coperta abusivamente, porta all'interno dei un bagno ricavato in un cono.

Di seguito si riporta un elaborato con il quale si evidenzia la parte realizzata abusivamente, i 2 sub che confinano tra loro (cfr elaborato 1) ed una zona in giallo che corrisponde ad un'area scoperta di passaggio tra i sub 3, 4 e parte del sub 5.

Le planimetrie del sub 3 depositate attualmente presso l'agenzia delle entrate, riportano la giusta consistenza, trattandosi di tipici trulli realizzati agli inizi del 900.



Elaborato 1 – in rosso le zone abusive, in giallo una zona scoperta

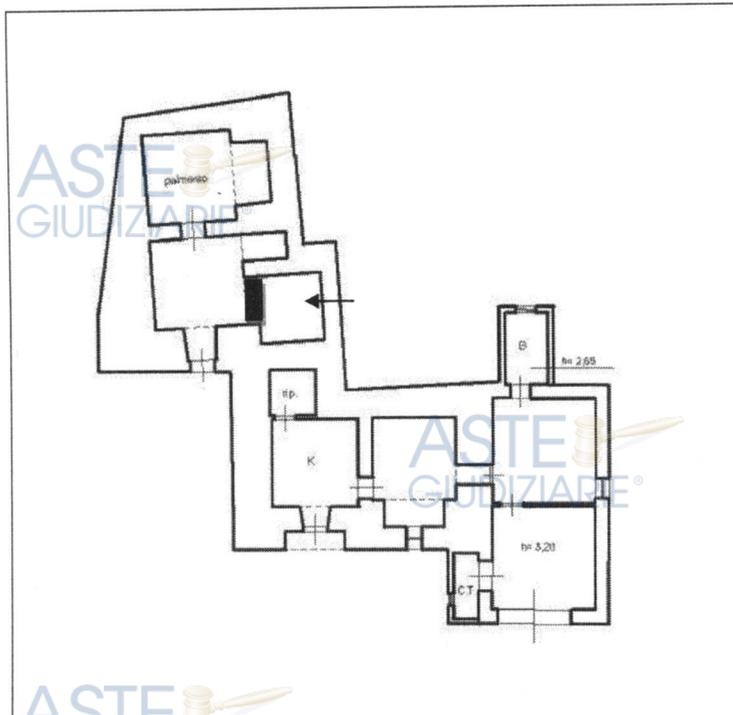
Sub 3

Come detto, trattasi di edificio tipico della valle d'Itria, un trullo con lamia.

L'accesso è consentito dal tratturo comune alle proprietà che si affacciano su di esso, il fabbricato è composto da 5 coni. (cfr. All. 3 – *planimetria catastale*), e si sviluppa su unico piano fuori terra.

Si presenta con linea architettonica tradizionale con pietre a faccia vista per i coni e intonaco bianco sulle pareti esterne. La struttura è in pietra che compone la muratura portante. Il fabbricato è dotato di infissi, impianti elettrico ed idrico.

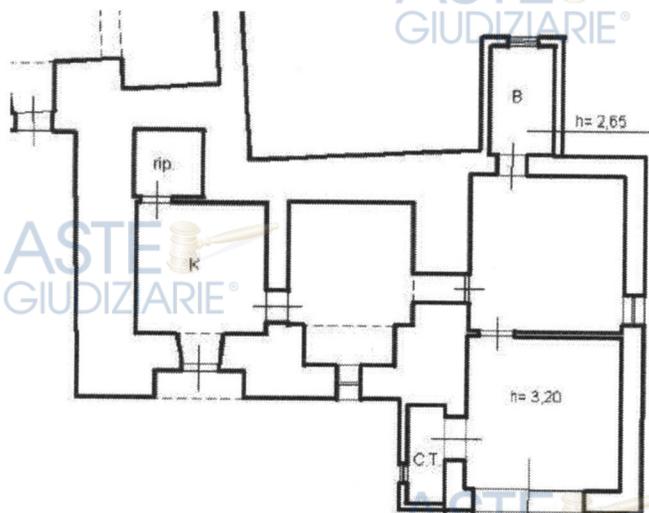
Il fabbricato è utilizzato in parte da parenti di primo grado dell'esecutato, nella zona che si riporta.



Elaborato 2 – stralcio planimetrico del sub 3 - Apertura e realizzazione di muro

Il fabbricato è utilizzato in parte da parenti di primo grado dell'esecutato, nella zona che si riporta e che non è accessibile dalle altre zone del fabbricato.

ASTE GIUDIZIARIE® Sub 3 parte 1



Elaborato 3 – stralcio planimetrico del sub 3 – parte utilizzata da parenti di primo grado

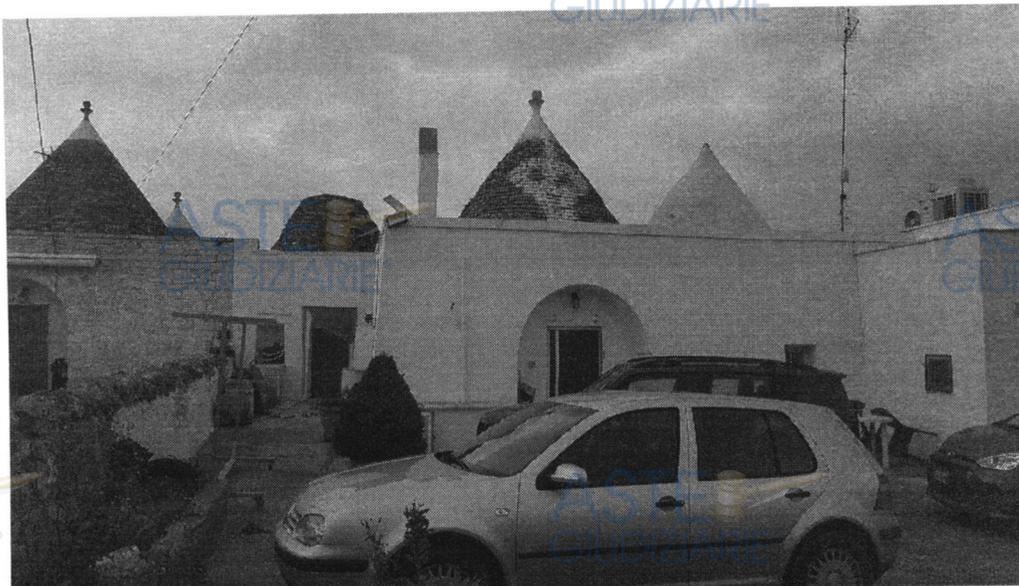


Foto 1 – accessi al sub 4 – vista frontale

L'accesso a questa zona del fabbricato, è garantito da una porta in legno posta sotto il cono centrale, da tale accesso si entra in un piccolo saloncino collegato ad un cucinino. Proseguendo verso destra si accede ad una seconda camera ed infine ad una camera da letto con piccolo bagnetto.

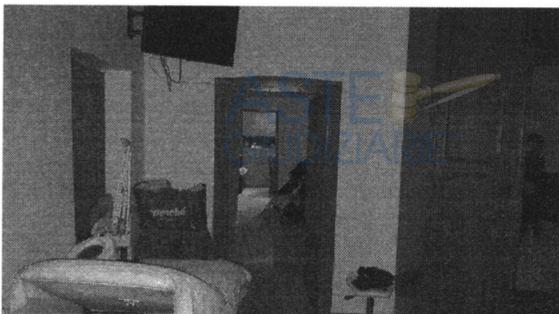
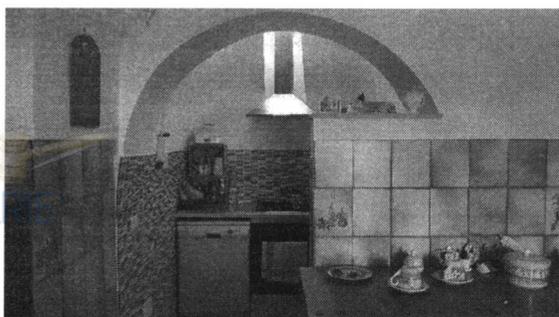


foto 2, 3 e 4 – saloncino, cucina e camera



Foto 5, 6 e 7 – disimpegno, camera centrale e bagno

La camera da letto ed il bagno sono realizzati nella parte posteriore della lamia mentre nella parte anteriore, con accesso da strada, vi è un deposito. Tra il deposito e la camera da letto vi è una porta sigillata.

Lateralmente alla lamia vi è un piccolo locale tecnico.

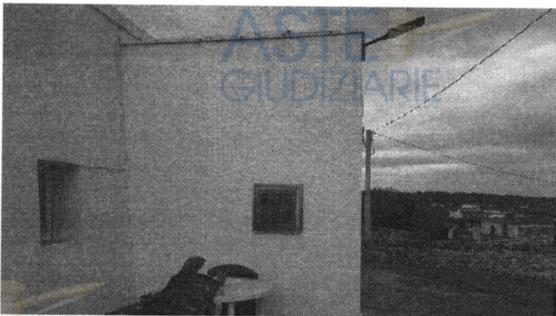
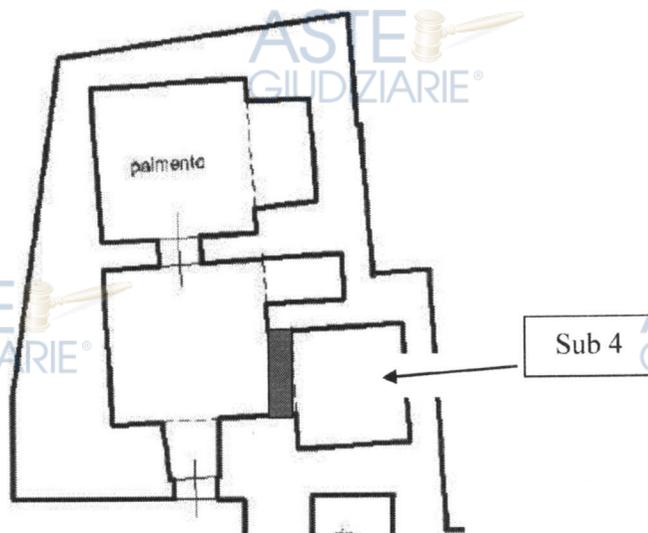


Foto 8, 9 e 10 – accesso esterno al deposito, porta di accesso sigillata, a sx del portone si nota il piccolo locale tecnico

I locali sono dotati di energia elettrica, sono intonacati e vi è la presenza di pavimentazione in cementine, la cucina ed il bagno sono rivestiti con piastrelle in gress.

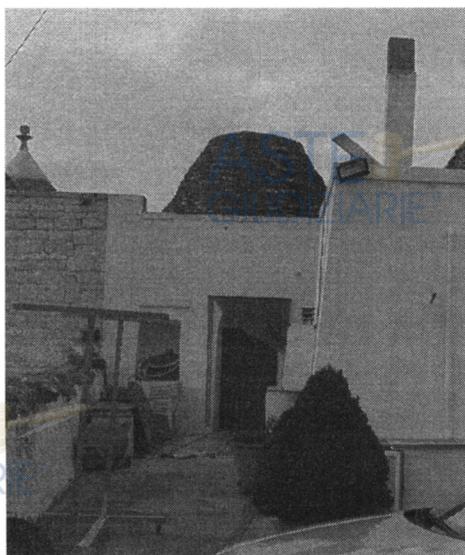
Il fabbricato non mostra vizi emergenti, infatti le strutture sono ben solide, di conseguenza nessun rilievo è da farsi alla statica generale. Per la parte esterna, trattandosi di fabbricato tipico e storico vi è necessità di piccola ed ordinaria manutenzione con ripristino di alcune parti dei con in pietra.

Sub 3 parte 2



Elaborato 4 – stralcio planimetrico del sub 3 – parte di magazzini ed indicazione di locale accessibile da sub 4

L'accesso a questa zona del fabbricato, è garantito da una porta in legno posta sotto il cono laterale sinistro che non presenta apice ma all'attualità risulta un tronco di cono.



Dalla porta in legno, si accede a 2 stanze poste in successione che risultano depositi.

Una parte di questa zona del fabbricato, indicata in stralcio, è stata ristrutturata e destinata a bagno a servizio dei locali abusivamente realizzati e con accesso dal sub 4.

Dalla porta di accesso si entra in una zona destinata a deposito, come la successiva stanza, lateralmente un'ulteriore nicchia.

Foto 11 – accesso ai magazzini



Elaborato 6 – stralcio planimetrico del sub 4, depositato presso Catasto Urbano con evidenza della zona realizzata abusivamente e la porta tra il sub in oggetto e l'area coperta senza autorizzazioni

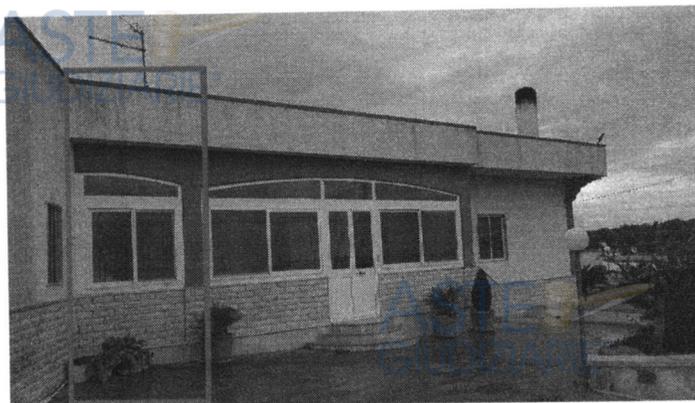


Foto 14 – veranda di accesso all'abitazione sub 4

Oltre la veranda, risulta abusivamente realizzata anche la parte sinistra, indicata nel riquadro che funge da zona di passaggio tra il sub 4 ed il sub 3 oltre che con la zona coperta senza autorizzazioni.

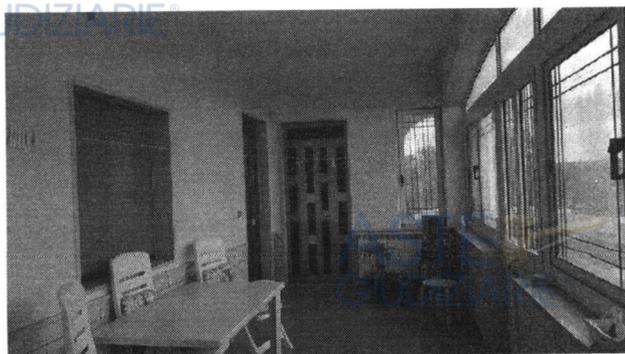


Foto 15 – interno della veranda e porte (2) di accesso all'abitazione

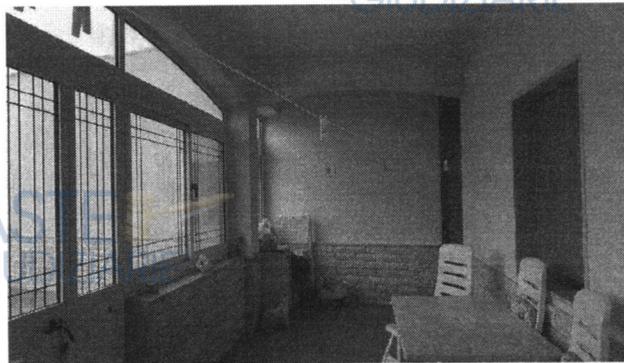


Foto 16 – interno della veranda e porta di collegamento in fondo a destra

Dalla veranda, si accede alla sala da pranzo e da quest'ultima ad un cucinino ed al corridoio di accesso alle stanze.



Foto 17 – sala da pranzo



Foto 18 – accesso al cucinino ed al corridoio

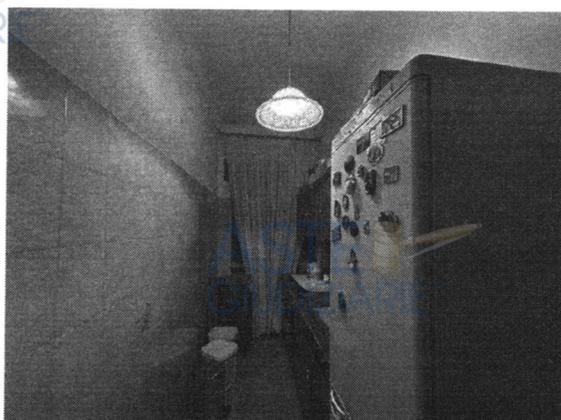


Foto 19 – cucinino

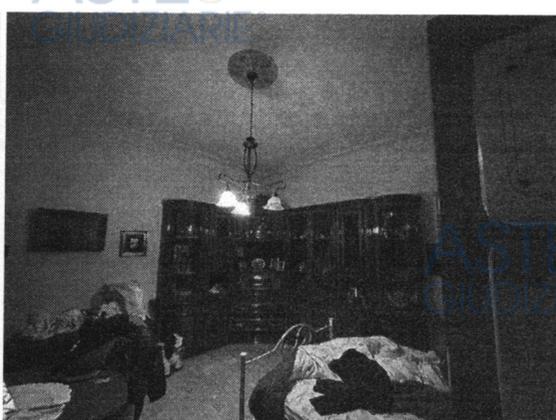


Foto 20 – salone

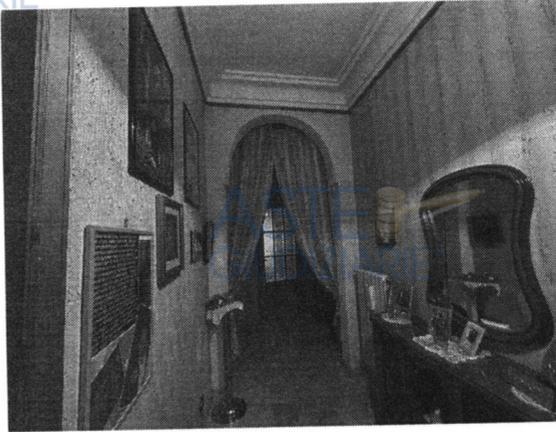


Foto 21 – corridoio di disimpegno

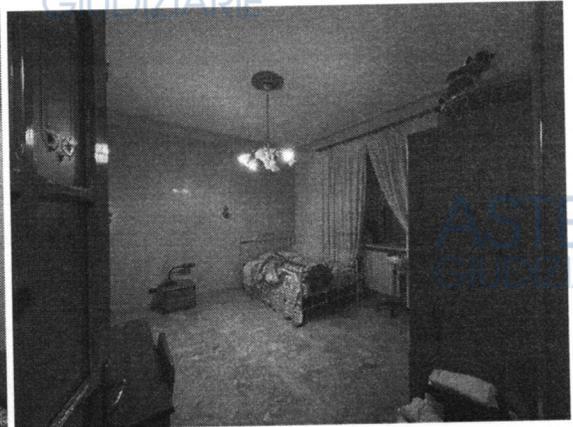


Foto 22 – camera da letto 1

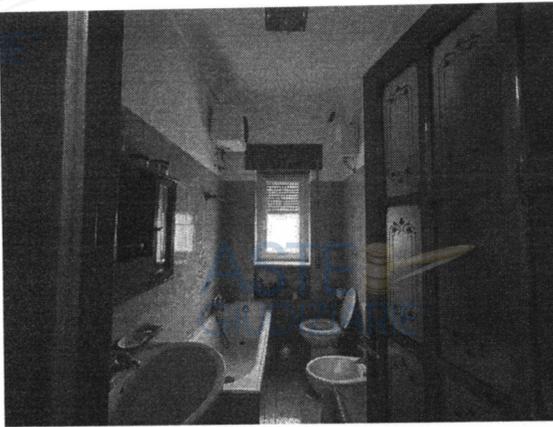


Foto 23 – bagno

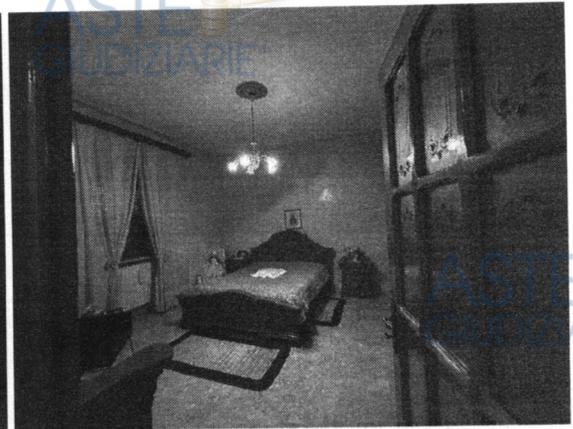


Foto 24 – camera da letto 2

I lastrici solari sono in “chianche” e risultano in buone condizioni di manutenzione.



Foto 25 – lastrici solari sub 4 e parte delle zone abusive

L'appartamento presenta porta d'ingresso in anticorodal, pareti e soffitti intonacati al civile; pavimentazione in marmo con battiscopa dello stesso materiale. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli esterni in anticorodal e dotati di serrande.

Il bagno risulta rivestito in ceramica con apparecchi sanitari di tipo corrente, rubinetteria di tipo normale e pavimenti in piastrelle di ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, con radiatori in ghisa, alimentato da impianto GPL e non necessita di interventi di manutenzione straordinaria. Tutti e 2 i sub insistono su un'area urbana pari a 2142 mq totali (p.lla 339)

Catasto Urbano						
Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Martina Franca						
76	339	3	A11	4	6 vani	111,55
76	339	4	A7	2	6,5 vani	505,55
In ditta: [REDACTED] (CF: [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED]						

Coerenze

Il bene confina a nord con particella 338 del foglio 76 intestata catastalmente a Spalluto Martino nato a Martina Franca (Ta) Il 05/09/1958, a sud con particella 30 del foglio 76 intestata catastalmente a [REDACTED] nato a [REDACTED] (Ta) Il [REDACTED] nata a [REDACTED] (Ta), [REDACTED] che risultano anche gli intestatari catastali del tratturo confinate ad est e della particella 503 che confina ad ovest.

Regolarità edilizia

Come indicato nel capitolo relativo ai sopralluoghi ed alle operazioni peritali, presso il Comune di Martina Franca, si è riscontrata la presenza di un condono edilizio richiesto nell'anno 1986 da tale condono si è evinto che vi sono degli abusi:

- 1) realizzazione di veranda a chiusura dell'area antistante l'ingresso del sub 4;
- 2) allungamento della veranda e realizzazione di una porta di accesso ad una ulteriore zona coperta senza autorizzazione;
- 3) copertura della zona tra sub 3 e sub 4 con realizzazione di piccolo appartamento;
- 4) apertura di porta per accesso ad una stanza del sub 3 per la realizzazione di un bagno e chiusura di un muro nella stessa stanza per staccarlo dal sub 3;

Il condono non risulta definito con il pagamento delle sanzioni che, come indicativamente riscontrato presso il Comune, si aggirerebbe intorno ai 10.000,00 €. (cfr All.5 – concessione edilizia)

Stato locativo

In riferimento allo stato locativo, l'immobile è attualmente in uso dall'esecutato ed ai familiari.

Ricostruzione analitica delle vicende traslative del bene oggetto di pignoramento

L'immobile di cui si tratta è pervenuto al signor Spalluto in virtù di Atto Pubblico di donazione del 12/03/1983 Pubblico ufficiale [redacted] Sede LOCOROTONDO (BA) Repertorio n. 4968 - UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Registrazione n. 2623 registrato in data 25/03/1983 - n. 7141.1/1983 in atti dal 17/09/1995. Nella trascrizione (cfr All.....) si menziona anche la proprietà per 1/2 del tratturo allibrato in Catasto al Fg 76 p.lla 3 che risulta all'attualità, catastalmente, intestato a terzi.

In relazione alle **formalità pregiudizievoli** si riporta agli allegati depositati dal creditore precedente.

Difformità e calcolo dei costi di ripristino

Come indicato al paragrafo "regolarità edilizia" il bene presente delle difformità, relativamente a zone realizzate abusivamente. Tali fabbricati, sono tutti ascrivibili al lotto in vendita in quanto ricadenti sull'area della particella 339, non divisibile.

Per poter ripristinare lo stato originale dei luoghi, lo scrivente, effettuando le opportune indagini e studi può affermare che sarà opportuno demolire tutta la cubatura in quanto, come rilevato presso gli uffici tecnici comunali, non è sanabile.

Per risanare le opere ed i luoghi, è necessario effettuare le lavorazioni di seguito indicate:

- demolizione delle parti abusivamente realizzate;
- eliminazione e smaltimento del materiale;
- riempimento del piano interrato, ove occorra;

le parti da abbattere, fanno riferimento al sub 5 che comprende 2 campanoni con le misure medie di seguito indicate:

sub	superficie	perimetro	altezza media	spessore medio solaio	spessore medio pavimento e fondamenta
5	252 mq	100 ml	3,4 m	0,1 m	0,6 m

Al sub 4 relativamente alla rimessa/locale, a parte della veranda con le misure medie di seguito indicate:

sub	superficie	perimetro	altezza media	spessore medio solaio	spessore medio pavimento e fondamenta
4	45 mq	13,2 ml	2,3 m	0,6 m	0,6 m
4	5 mq	9,5 ml	3 m	0,40 m	0,6 m

Alle parti coperte tra il sub 3 ed il sub 4 con le misure medie di seguito indicate:

sub	superficie	perimetro	altezza media	spessore medio solaio	spessore medio pavimento e fondamenta
3 e 4	100 mq	50 ml	3 m	0,6 m	0,6 m

Cubatura da abbattere:

sub 5 solaio e pavimentazione = mq 252 x 0,70 (spessore medio totale) = 176,40 mc

sub 5 muri perimetrali = 100 ml x 3,4 m (h) x 0,30 m (spessore medio) = 102 mc

sub 4 solaio e pavimentazione = 45 mq x 1,2 (spessore medio totale) = 54 mc

sub 4 muri perimetrali = 27,50 ml x 2,3 m (h) x 0,3 m (spessore medio) = 18,975 mc

sub 3 e 4 = solaio e pavimentazione = mq 100 x 1,2 (spessore medio) = 120 mc

sub 3 e 4 = muri perimetrali = 50 ml x 3 m (h) x 0,50 (spessore medio) = 75 mc

totale cubatura = 546,375 mc

in seguito alla demolizione si dovrà ripristinare il fondo con riporto di terreno, totale mq di riporto è verosimilmente la somma della superficie dei fabbricati pari a 402 mq circa per almeno 50 cm di spessore = 201 mc

I costi presumibilmente necessari per eseguire tali opere sono stati desunti dal Prezzario Regionale Opere Pubbliche – Regione Puglia 2023 e qui di seguito calcolati:

art	descrizione	u.m	q.tà	prezzo unitario €	totale
E 02.04a	Demolizione totale o parziale di conglomerati cementizi di qualunque tipo, effettuata con mezzi meccanici, martelli demolitori, etc, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico su automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiera per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni etc. e quanta 'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. a. valutata per la cubatura effettiva delle parti demolite, eseguita con l'uso di mezzi meccanici	mc	546,375	157,00	85.780,88 €
Inf 02.02b	Stesa e modellazione di terra di coltivo: compresa la fornitura, operazione meccanica	mc	201	43,97	8.837,97 €
Totale costi					94.618,85 €

Procedimento estimativo e valutazione dell'immobile

Al fine di procedere alla valutazione dell'immobile sulla base del dispositivo indicato dal Giudice, il Valore di mercato è stato determinato sulla base della definizione data dall'Ente Italiano Normazione (UNI), ovvero la norma UNI 11612:2015 sulla "Stima del valore di mercato degli immobili": Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale definizione di Valore di Mercato era già stata definita dal Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del 27 giugno 2013, mentre, in particolare, la norma UNI 11612:2015 prevede l'adozione degli Standard Estimativi Internazionali, Europei, Nazionali oltre alle Linee Guida ABI, l'applicazione dei procedimenti Market, Income e Cost Approach, l'utilizzo di Comparabili veri e riscontrabili ovvero Prezzi e Caratteristiche di immobili simili.

Per il quesito di stima in oggetto, analizzando il segmento di mercato a cui appartiene l'immobile da stimare e le informazioni di mercato a disposizione, si procede utilizzando tra i vari procedimenti di stima market oriented (che si basano cioè sulle rilevazioni dei dati di mercato) quello che meglio si adatta alla tipologia di beni ed alla limitata disponibilità di comparabili, ovvero il Market comparison approach (MCA).

Analisi dell'andamento del mercato immobiliare

Per poter adeguatamente stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto occorre necessariamente partire dall'analisi del contesto mercantile in cui esso attualmente si colloca.

Infatti, è del tutto evidente che il mercato immobiliare degli immobili residenziali si muove sulla base delle variazioni nei livelli della domanda e dell'offerta e che tali variazioni sono determinanti per le variazioni dei livelli di prezzo. Dall'indagine effettuata è emerso che il mercato degli immobili della zona ha subito incremento che ha fatto registrare un segno positivo pari al 5%.

Il criterio di stima adottato

Sulla base delle considerazioni espresse in precedenza, la valutazione degli immobili in oggetto è stata fondata sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche quantitative e/o qualitative differenziali tra i diversi immobili rilevati.

In particolare, è stata attuata una sequenza sistematica di aggiustamenti dei prezzi rilevati, in relazione alle specifiche differenze riscontrate tra le caratteristiche degli immobili di confronto e quelle dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari (espressi in termini percentuali e/o in termini di valore), con cui si misura la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, per cui l'aggiustamento finale è il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza nelle caratteristiche.

Le principali fasi operative della stima sono state le seguenti:

- analisi del mercato e rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- rilevazione dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche);
- scelta delle caratteristiche immobiliari da analizzare;
- compilazione della tabella dei dati;

- stima dei prezzi marginali;
- redazione della tabella di valutazione;
- sintesi valutativa.

Per poter procedere alla stima del valore di mercato utilizzando un limitato numero di comparabili occorre partire da un'adeguata individuazione del segmento di mercato in cui ricade l'immobile da valutare. In particolare, il segmento di mercato di riferimento va ricercato in base a:

- localizzazione;
- forma di contratto;
- destinazione edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- regime di mercato;
- livello del prezzo.

Individuato il segmento di mercato in cui si colloca l'immobile, occorre stabilire quali sono le caratteristiche immobiliari più importanti per l'esplicitazione del prezzo di mercato.

Oltre alla caratterizzazione temporale del dato immobiliare (momento in cui è avvenuta la compravendita e fase del mercato immobiliare in cui tale compravendita è avvenuta), è possibile suddividere le caratteristiche immobiliari in:

- superficiali;
- locazionali (relative all'ubicazione dell'immobile nel contesto territoriale, in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);
- posizionali (relative a: conformazione, pendenza, giacitura ed esposizione);
- economiche (relative a indici urbanistici e edilizi).

Stima del valore di mercato dell'immobile

Viene di seguito presentata la stima del valore di mercato nelle condizioni attuali degli immobili residenziali. Il procedimento di stima è stato avviato con l'individuazione dello specifico segmento di mercato in cui ricade l'immobile da valutare e nel caso in esame sono stati utilizzati i seguenti parametri:

localizzazione	Comune di Martina
tipo di contratto	Compravendita
destinazione d'uso	Residenziale
tipologia immobiliare	villini
dimensione	Medio-grandi
caratteri della domanda	Domanda da parte di privati o società
caratteri dell'offerta	Offerta da parte di privati

forma di mercato	Concorrenza monopolistica
livello del prezzo di mercato	Da 500,00 €/mq a 700,00 €/mq
fase del ciclo immobiliare	Lieve aumento

Sulla base dell'analisi del mercato immobiliare e delle rilevazioni presso notai ed operatori professionali del mercato locale, sono state acquisite le informazioni relative alle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, unitamente alla individuazione dei dati immobiliari coerenti con il caso di stima in esame (Comparabile A, Comparabile B).

Per ognuno dei dati immobiliari, la selezione delle specifiche caratteristiche da utilizzare ai fini della stima è stata effettuata con riferimento a quelle prese in considerazione dai compratori e dai venditori delle compravendite avvenute nel segmento di mercato indagato, che vengono di seguito elencate.

Nome della caratteristica	Acronimo	Descrizione	N. Cl.	Unità di misura o Punteggio
Data compravendita	DAT	Data in cui si è concretizzato l'atto di compravendita ed alla quale fa riferimento il prezzo della transazione	1	gg/mm/aaaa
Superficie commerciale	SUP	La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.	1	Mq
Stato di Manutenzione	VIS	Esprime una caratteristica qualitativa in funzione del grado di manutenzione sia esterna sia interna all'immobile	3	
		Adeguate ed idonee condizioni di manutenzione tali da non dover richiedere alcun intervento -ottimo		2
		Accettabili condizioni di manutenzione anche se si richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria di alcuni elementi dell'edificio o dell'immobile -discreto		1
		Sufficienti condizioni di manutenzione anche se si richiederebbero interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di alcuni elementi dell'edificio o dell'immobile - sufficiente		0

Localizzazione dei Comparabili

Gli immobili individuati, con prezzo di vendita noto (comparabili) sono ubicati ad una distanza di cir-

ca 3-5 km dall'immobile oggetto di stima (subject) e vengono di seguito descritti sia in termini di individuazione sia in relazione alle caratteristiche:

Comparabile A

Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 6.12.2021 - Notaio [redacted] [redacted] Repertorio n. 111150-47321
Descrizione	Villino
Ubicazione	Comune di Martina Franca C.da Pozzo Fornello
Prezzo	€ 43.000,00
Superficie commerciale	mq 72
Stato di Manutenzione	0

Comparabile B

Scheda dato immobiliare	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 1.04.2019 - Notaio [redacted] [redacted] - Repertorio n. 106807-43965
Descrizione	Villino
Ubicazione	Comune di Martina Franca Contrada Coletta Snc
Prezzo	€ 50.000,00
Superficie commerciale	mq 85,00
Stato di Manutenzione	1

Analizzati i dati immobiliari a disposizione, è stata compilata una "tabella dei dati di confronto", in modo da mettere in correlazione ogni singolo immobile di prezzo noto con l'immobile da valutare, sulla base delle varie caratteristiche differenziali.

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject	Unità di misura
Prezzo	43.000,00	50.000,00		€
Superficie commerciale	72	85	253	mq
Manutenzione	0	1	1	

Tabella dei dati di confronto

Successivamente, per poter procedere nella stima del valore di mercato da adottare, sono stati individuati i prezzi marginali delle caratteristiche che differenziano il bene di prezzo noto e quello da stimare e per tale analisi sono stati utilizzati gli indici mercantili e le altre informazioni riscontrate nel segmento di mercato.

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica “data” (DAT)

Al fine di poter rendere comparabili i prezzi è necessario rendere omogenei i prezzi dato che gli stessi sono riferiti a periodi di compravendita diversi da quello della stima (che si ricorda essere riferita al 20.01.2024). A tal proposito va sottolineato che negli ultimi anni l'andamento dei prezzi per immobili residenziali di quella tipologia ha fatto segnare una un segno positivo.

Prezzo marginale della caratteristica “superficie commerciale” (SP)

Il prezzo marginale della caratteristica superficie esterna lorda viene utilizzato per apprezzare l'effetto della classe di dimensione.

Non essendo ancora disponibili in Italia specifici studi statistici che permettano di calcolare il rapporto di posizione (σ) intercorrente tra prezzo marginale e prezzo medio della superficie principale, il prezzo marginale è posto pari al minore dei prezzi medi (cfr. testo M. Simonotti, Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore). In questo caso il prezzo marginale della superficie principale è posto per tutti e 2 i comparabili pari al minore dei prezzi medi rilevati, ovvero **687,55 €/mq**.

Prezzo marginale della caratteristica “Manutenzione” (MAN)

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico dell'edificio o dell'immobile.

Il prezzo marginale di questa caratteristica è pari al costo necessario per portare l'immobile o l'edificio da un grado di manutenzione ad un altro (per es. da sufficiente a discreto), che è stato posto in € 20.000,00 per il passaggio da un livello di manutenzione, al successivo.

Attraverso lo svolgimento delle comparazioni sistematiche tra le caratteristiche rilevate per gli immobili di prezzo noto e quelle riscontrate per l'immobile da valutare, si procede alla determinazione del valore di mercato atteso, così come riassunto nella seguente “Tabella di valutazione”.

caratteristica	pr marg	Comparabile A			Comparabile B			Subject	
		caratt	diff	aggiustamento	caratt	diff	aggiustamento	caratt	valore
prezzo totale				43.000,00			50.000,00		
data	- 0,050	25	25	4.479,17	56	- 56	11.666,67	0	
sup totale	588,24	72,00	181,00	106.470,59	85,00	168,00	98.823,53	253,00	
stato manutenzione	20.000,00	1,00	1,00	20.000,00	1,00	1,00	20.000,00	2,00	
prezzo corretto				173.949,75			180.490,20	0	177.219,98

A tale valore andrà aggiunto il valore del terreno (area di sedime) della particella 339 peri a 1863 mq, avendo riscontrato un prezzo medio di 15200,00 € ad ha ovvero 1,52 €/mq (vedi lotti 2 e 3) il valore dell'area sarà = $1863 \text{ mq} \times 1,52 = 2.831,76 \text{ €}$

Il valore dell'immobile è pari a 177.219,98 € mentre l'area di sedime è pari a 2.831,76 €.

Il lotto per quanto indicato nel paragrafo difformità, non potrà essere venduto al valore stimato in quanto a tale valore, va decurtato il costo da sostenere per riportare l'immobile alla legalità che è pari alla somma dei costi di demolizione e ripristino del suolo oltre il costo per la definizione del condono delle aree oggetto di domanda pertanto avremo $177.219,98 \text{ €} + 2.831,76 \text{ €} - 94.618,85 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 75.432,89$.

**VALORE LOTTO 1: 75.432,89 in c.t.
75.500,00 €**

LOTTO 2

Descrizione sintetica: Piena proprietà del terreno sito in Martina Franca, riportato nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 76, particelle 153 e 278, della superficie complessiva di mq 1.608

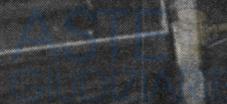
ASTE GIUDIZIARIE® Caratteristiche della zona



I terreni *de quo* sono ubicati in contrada Carpari, nell'area nord – ovest del Comune di Martina Franca. Per raggiungere il compendio, si percorre la SP 56 che congiunge Martina Franca a Noci (Ba) e si giunge dopo circa 10 km al tratturo che dà accesso, sul lato sx della SP. La posizione permette di raggiungere in circa 20 minuti il centro del Comune, ed in circa 30 minuti il centro del Comune di Noci (Ba). La zona è pressoché agricola. Da un punto di vista agronomico l'area manifesta un elevato grado di omogeneità colturale, caratterizzata da una vocazione d'uso del suolo cerealicola-foraggera ed arborata con presenza di vigneti, oliveti e pascoli arborati.

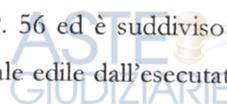


ASTE GIUDIZIARIE® Elaborato 7 – foto aerea con indicazione delle particelle



Descrizione del fondo

Il fondo presenta forma regolare ed andamento orografico pressoché pianeggiante. Ha i confini delimitati in parte da muretti a secco ed in parte da recinzione metallica, presenta accesso diretto da tratturo interpodereale, asfaltato, che ha inizio dalla S.P. 56 ed è suddiviso in due piccolissimi appezzamenti di cui uno utilizzato come deposito di materiale edile dall'esecutato e l'altro come orto familiare.



Dott. Gianmichele Divella





Foto 26 – ingresso con cancello metallico



Foto 27 – particella 278

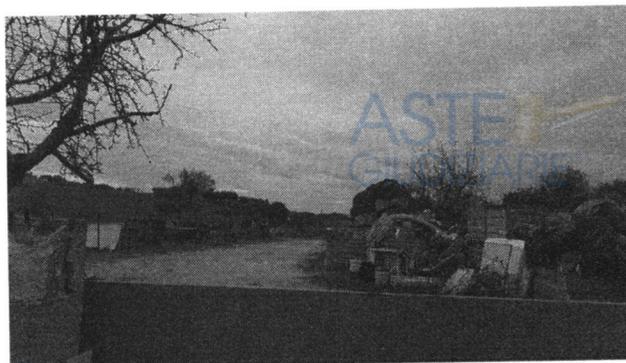


Foto 28 – particella 153

Dal punto di vista agronomico, il suolo della particella 278 è caratterizzato da una buona produttività, dovuta alle caratteristiche chimico-fisiche del terreno, che si presenta di colore bruno, con buon franco di coltivazione. Il soprassuolo è investito da orticole.

Il suolo della particella 153, è ormai destinato a piazzale per deposito di materiale edile, il soprassuolo non è utilizzabile agronomicamente. Per l'eventuale utilizzo si dovranno apportare modifiche con eliminazione del materiale inerte.

ad ovest con particella 152 intestata catastalmente a [redacted].

Catasto Terreno						
Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
<i>Comune di Martina Franca</i>						
76	153	Vigneto	3	6.00	7,44	4,03
		Seminativo	3	2.91	0,75	0,53
76	278	Seminativo	3	7.17	1,85	2,51
In ditta: [redacted]						

Stato locativo

Il fondo è in possesso dell'esecutato

Ricostruzione analitica delle vicende traslative del bene oggetto di pignoramento

I terreni di cui si tratta sono pervenuti al signor Spalluto in virtù di Atto Pubblico di donazione del 12/03/1983 Pubblico ufficiale [redacted] Sede LOCOROTONDO (BA) Repertorio n. 4968 - UR Sede GIOIA DEL COLLE (BA) Registrazione n. 2623 registrato in data 25/03/1983 - n. 7141.1/1983 in atti dal 17/09/1995. Nella trascrizione (cfr All.....) si menziona anche la comproprietà per 1/2 del tratturo allibrato in Catasto al Fg 76 p.lla 3 che risulta all'attualità, catastalmente, intestato a terzi.

In relazione alle **formalità pregiudizievoli** si riporta agli allegati depositati dal creditore precedente.

Procedimento estimativo e valutazione dell'immobile

Analisi dell'andamento del mercato immobiliare

Per poter adeguatamente stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto occorre necessariamente partire dall'analisi del contesto mercantile in cui esso attualmente si colloca.

Infatti, è del tutto evidente che il mercato immobiliare degli appezzamenti di terreno si muove sulla base delle variazioni nei livelli della domanda e dell'offerta e che tali variazioni sono determinanti per le variazioni dei livelli di prezzo. Dall'indagine effettuata è emerso che il mercato degli immobili della zona ha registrato negli ultimi anni una pesante diminuzione dell'attività di compravendita in termini di numero di transazioni, ed una contrazione in termini di quotazioni, fino anche al 2%.

L'acuirsi di tale andamento in flessione delle quotazioni viene spiegato dagli operatori professionali quale conseguenza della profonda crisi del settore agricolo dovuta anche alla difficoltà di accesso al credito da parte degli acquirenti,

I criteri di stima adottati

Sulla base delle considerazioni espresse in precedenza, la valutazione degli immobili in oggetto è stata fondata sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche quantitative e/o qualitative differenziali tra i diversi immobili rilevati. In particolare, è stata attuata una sequenza sistematica di aggiustamenti dei prezzi rilevati, in relazione alle specifiche differenze riscontrate tra le caratteristiche degli immobili di confronto e quelle dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari (espressi in termini percentuali e/o in termini di valore), con cui si misura la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, per cui l'aggiustamento finale è il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza nelle caratteristiche.

In particolare, il segmento di mercato di riferimento va ricercato in base a:

- localizzazione;
- forma di contratto;
- destinazione produttiva agricola;
- tipologia degli investimenti immobiliari ed edilizi e delle altre dotazioni fisse;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- regime di mercato;
- livello del prezzo.

Individuato il segmento di mercato in cui si colloca l'immobile agricolo, occorre stabilire quali sono le caratteristiche immobiliari più importanti per l'esplicitazione del prezzo di mercato.

Oltre alla caratterizzazione temporale del dato immobiliare (momento in cui è avvenuta la compravendita e fase del mercato immobiliare in cui tale compravendita è avvenuta), è possibile suddividere le caratteristiche immobiliari agricole in:

- caratteristiche superficiali (distinte per destinazione culturale);
- caratteristiche locazionali (relative all'ubicazione dell'immobile nel contesto territoriale, in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);
- caratteristiche posizionali (relative a: altitudine, pendenza, giacitura ed esposizione del terreno);
- caratteristiche tipologiche (relative a: fertilità del suolo, presenza di acqua irrigua, investimenti fondiari, soprassuolo, presenza di allevamenti e di industrie di trasformazione);
- caratteristiche economiche (relative a condizioni e limitazioni d'uso dell'immobile – es. libero

o affittato).

Sulla base di tali elementi si è proceduto con le fasi operative della stima, facendo specifico riferimento al valore fondiario dei terreni. Oltre alla caratterizzazione temporale del dato immobiliare (momento in cui è avvenuta la compravendita e fase del mercato immobiliare in cui tale compravendita è avvenuta), è stato possibile esplicitare le caratteristiche superficiali.

Stima del valore di mercato degli immobili

Viene di seguito presentata la stima del valore di mercato nelle condizioni attuali degli appezzamenti di terreno. Il procedimento di stima è stato avviato con l'individuazione dello specifico segmento di mercato in cui ricade l'immobile da valutare e nel caso in esame sono stati utilizzati i seguenti parametri:

localizzazione	Agro di Martina Franca
tipo di contratto	Compravendita
destinazione d'uso	Attività agricole e connesse
tipologia immobiliare	terreni agricoli (seminativi e arboreti irrigui con o senza fabbricati)
dimensione	Piccola (fino a 5 ettari)
caratteri della domanda	Domanda da parte di operatori agricoli professionali
caratteri dell'offerta	Offerta da parte di operatori agricoli professionali e da parte di proprietari extra-agricoli
forma di mercato	Concorrenza monopolistica
livello del prezzo di mercato	Da 10.000 €/Ha a 20.000 €/Ha
fase del ciclo immobiliare	In contrazione (riduzione degli scambi e diminuzione dei prezzi)

Sulla base dell'analisi del mercato immobiliare e delle rilevazioni presso notai ed operatori professionali del mercato locale, sono state acquisite le informazioni relative alle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, unitamente alla individuazione dei dati immobiliari coerenti con il caso di stima in esame (Comparabile A, Comparabile B).

Per ognuno dei dati immobiliari, la selezione delle specifiche caratteristiche da utilizzare ai fini della stima è stata effettuata con riferimento a quelle prese in considerazione dai compratori e dai venditori delle compravendite avvenute nel segmento di mercato indagato, che vengono di seguito elencate:

Nome della caratteristica	Acronimo	Descrizione	N. Cl	Unità di misura o Punteggio
Data compravendita	DAT	Data in cui si è concretizzato l'atto di compravendita ed alla quale fa riferimento il prezzo della transazione	1	gg/mm/aaaa
Superficie	SUP	Somma di tutte le superfici aziendali, produttive ed improduttive	1	ha
Fabbricato	FAB	Esprime la presenza o meno di un fabbricato	2	
		Presente		1
		Assente		0

Localizzazione dei Comparabili

La ricerca di dati immobiliari di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato non ha riscontrato nulla nella zona limitrofa al nostro subject. Pertanto, trattandosi di un fondo rurale con caratteristiche simili ad altri fondi nella zona si è potuto prendere in analisi fondi simili ricadenti nel comune limitrofo, ovvero Crispiano. Di seguito si portano in tabella i dati immobiliari dei beni individuati, di prezzo noto (comparabili) che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima:

Scheda dato immobiliare - Comparabile A	
Tipo di dato	Atto di Divisione
Fonte dato	Atto pubblico del 14/10/2016 - [redacted] - [redacted] - Repertorio n. 39503 racc. 8329 - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto il 17/10/2016 ai nn. 22018,16689
Descrizione	Fondo rustico seminativo
Ubicazione	Comune di Crispiano Fg. 123, p.lla 146, 155
Prezzo	€ 10.000,00
Superficie	Ha 0.61.39
Fabbricato	1

Scheda dato immobiliare - Comparabile B	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 19/05/2017 - [redacted] - [redacted] - Repertorio n. 103990 racc. 41713 - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto il 30/05/2017 ai nn. 11240,8183
Descrizione	Fondo rustico seminativo
Ubicazione	Comune di Crispiano Fg. 80, p.lla 87

Dott. Gianmichele Divella - [redacted]

30

Prezzo	€ 10.000,00
Superficie	Ha 0.65.72
Fabbricato	0

Analizzati i dati immobiliari a disposizione, è stata compilata una “tabella dei dati di confronto”, in modo da mettere in correlazione ogni singolo immobile di prezzo noto con l’immobile da valutare, sulla base delle varie caratteristiche differenziali.

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject	Unità di misura
Prezzo	10.000,00	10.000,00		€
Data	87	79	0	mesi
Superficie	0.61.39	0.65.72	0.16.08	ha
Fabbricato	0	1	1	

Tabella dei dati di confronto

Successivamente, per poter procedere nella stima del valore di mercato da adottare, sono stati individuati i prezzi marginali delle caratteristiche che differenziano il bene di prezzo noto e quello da stimare e per tale analisi sono stati utilizzati gli indici mercantili e le altre informazioni riscontrate nel segmento di mercato.

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica “data” (DAT)

Al fine di poter rendere comparabili i prezzi è necessario rendere omogenei i prezzi dato che gli stessi sono riferiti a periodi di compravendita diversi da quello della stima (che si ricorda essere riferita al 25.01.2024). A tal proposito va sottolineato che negli ultimi anni l’andamento dei prezzi per immobili urbani ha fatto segnare una un segno negativo, legata alla profonda crisi del mercato immobiliare; tuttavia, nell’ultimo anno tale tendenza sta assumendo valori più ridotti. Alla luce dell’andamento di medio periodo riscontrato per il segmento di mercato in oggetto, ai fini della stima viene utilizzato un saggio di rivalutazione annuale pari al 2%, che verrà ricondotto su base mensile, al fine di poter procedere determinare il prezzo marginale della caratteristica Data e poi procedere agli aggiustamenti necessari per portare all’attualità i prezzi riscontrati per i comparabili.

Prezzo marginale della caratteristica “superficie” (SUP)

Il prezzo marginale della caratteristica superficie viene utilizzato per apprezzare l’effetto della classe di dimensione. Non disponendo di specifici studi statistici che permettano di calcolare il rapporto di posizione intercorrente tra prezzo marginale e prezzo medio per ognuno dei 2 comparabili, la manualistica del settore estimativo raccomanda di porre il prezzo marginale pari al prezzo medio minimo ri-

scontrato per i comparabili; a tale proposito si segnala quanto riportato in bibliografia ovvero che il prezzo marginale è sempre inferiore al prezzo medio (cfr in particolare [redacted] Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore),

Pertanto, analizzando i prezzi medi dei due comparabili, si assume quale prezzo marginale della superficie il prezzo medio minimo € 15.200,00.

Prezzo marginale della caratteristica “Fabbricato” (FAB)

L'effetto economico di tale caratteristica, che esprime la presenza o meno di un fabbricato rurale a servizio dell'attività agricola, e quindi la possibilità di riporre attrezzi e macchinari agricoli, si traduce in un aumento di prezzo di vendita per immobili che ne sono forniti. Il prezzo marginale di questa caratteristica è stato posto al 10% sul valore totale del prezzo di vendita.

Attraverso lo svolgimento delle comparazioni sistematiche tra le caratteristiche rilevate per gli immobili di prezzo noto e quelle riscontrate per l'immobile da valutare, si procede alla determinazione del valore di mercato atteso, così come riassunto nella seguente “Tabella di valutazione”.

caratteristica	pr marg	Comparabile A			Comparabile B			Subject	
		caratt	diff	aggiustamento	caratt	diff	aggiustamento	caratt	valore
prezzo totale				10.000,00			10.000,00		
data	- 0,020	87	- 87	1.450,00	57	- 57	950,00	0	
sup totale	1,52	6.139	- 4.531	- 6.894,40	6.572	- 4964	- 7.553,26	1.608	
Posizione	0,10	1	-1	- 1.000,00	0	-2	- 2.000,00	2	
fabbricato	0,10	0		- 1.000,00	1		1.000,00	0	
prezzo corretto				2.555,60			2.396,74		2.476,17

VALORE LOTTO 2: 2.476,17
 in c.t.
2.500,00 €

LOTTO 3

Descrizione sintetica: Piena proprietà del terreno sito in Martina Franca, riportato nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 51, particella 27, della superficie complessiva di mq 11.120.

ASTE GIUDIZIARIE®

Caratteristiche della zona

ASTE GIUDIZIARIE®

Il terreno *de quo* è ubicato in contrada Carpari, nell'area nord – ovest del Comune di Martina Franca. Per raggiungere il fondo, si percorre la SP 56 che congiunge Martina Franca a Noci (Ba) e si giunge dopo circa 10 km al tratturo che dà accesso, sul lato dx della SP. La posizione permette di raggiungere in circa 20 minuti il centro del Comune, ed in circa 30 minuti il centro del Comune di Noci (Ba). La zona è pressoché agricola. Da un punto di vista agronomico l'area manifesta un elevato grado di omogeneità colturale, caratterizzata da una vocazione d'uso del suolo cerealicola-foraggera ed arborea con presenza di vigneti, oliveti e pascoli arborati.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Elaborato 8 – foto aerea con indicazione della particella

Descrizione del fondo

Il fondo presenta forma regolare ed andamento orografico pressoché pianeggiante nella parte a sud mentre presenta una pendenza del 25% circa nella parte a nord. Ha i confini delimitati in parte da muretti a secco ed accesso con cancello basso. Presenta accesso diretto da tratturo interpoderales, che ha inizio dalla S.P. 56. Dal punto di vista agronomico, il suolo è caratterizzato da una buona produttività, dovuta alle caratteristiche chimico-fisiche del terreno, che si presenta di colore bruno, con buon

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

franco di coltivazione. Il soprassuolo è investito in parte da cerealicole ed in parte da bosco.



Foto 29 – foto d'insieme del terreno



Foto 30 – ingresso con cancello e tratturo

Individuazione urbanistica

La p.lla n. 27 del foglio di mappa n. 51 nel vigente Piano Regolatore Generale approvato ricade in zona tipizzata “F2-1 zona propriamente agricola” - assoggettata alle prescrizioni e contenuti dell'art. 12 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;

– nel P.P.T.R. approvato con D.G.R. n. 176 del 16/02/2015 pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23/03/2015 la particella rientra:

– 6.1.2 Componenti Idrogeologiche

Ulteriori Contesti Paesaggistici – in parte in aree soggette a vincolo idrogeologico;

– 6.2.1 Componenti Botanico - Vegetazionali

Beni Paesaggistici – ricade in parte in Boschi;

Ulteriori Contesti Paesaggistici – ricade in parte in Aree di rispetto dei boschi;

- 6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici

Ulteriori Contesti Paesaggistici – Siti di rilevanza naturalistica - Area SIC

- 6.3.1 Componenti Culturali Insediative

Ulteriori Contesti Paesaggistici – ricade in parte in Paesaggi rurali

– nella cartografia del SIC “Murgia di Sud-Est” IT9130005 individuato ai sensi del D.M. 03/04/2000 ed assoggettato alle disposizioni e contenuti del Piano di Gestione del S.I.C. “Murgia di Sud-Est” IT9130005 adottato con D.G.R. 1988 del 03/11/2015 e approvato in via definitiva con D.G.R. 432 del 06/04/2016 e pubblicato sul BURP n. 43 del 19/04/2016: RICADE;

– con riferimento agli usi civici: la p.lla 27 risulta inclusa “Stato Occupatori 17/11/1958 n. ordine 525 redatto [redacted] (Selva di Monopoli). Si dà atto che con D.G.R. n. 246/2016, ricorrendo i presupposti applicativi dell'Art. 54, co.2 legge Regionale n.14/2004, le terre ricomprese negli Stati occupatori anzidetti sono legittimate.

Coerenze

L'appezzamento confina a nord con fg 52 p.lla 201 intestata catastalmente a [redacted] (livellario) e con fg 52 p.lla 202 intestata catastalmente a [redacted] (livellario), a nord-est con fg 51 particella 76 catastalmente intestata a [redacted], a sud-est con fg 51 particella 96 catastalmente intestata a [redacted] con sede in [redacted] sud con fg 51 particella 14 catastalmente intestata a [redacted] a nord-ovest con fg 51 particella 9 catastalmente intestata a [redacted] a sud-ovest con fg 51 particella 43 catastalmente intestata a [redacted]

Catasto Terreno						
Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca						
51	27	Seminativo	3	82.15	21,21	14,85
		Pascolo arborato	1	29.05	4,50	2,25
In ditta: [redacted]						

Stato locativo

Il fondo è in possesso dell'esecutato

**Ricostruzione analitica delle vicende traslative
del bene oggetto di pignoramento**

I terreni di cui si tratta sono pervenuti al signor ██████████ in virtù di Atto Pubblico di donazione del 17/11/1988 Pubblico ufficiale ██████████ Sede MARTINA FRANCA (TA) Repertorio n. 42623 Sede TARANTO (TA) Registrazione - n. 2417.3/1989 in atti dal 27/03/1992.
In relazione alle formalità pregiudizievoli si riporta agli allegati depositati dal creditore procedente.

Procedimento estimativo e valutazione dell'immobile

Analisi dell'andamento del mercato immobiliare

Per poter adeguatamente stimare il valore di mercato dell'immobile in oggetto occorre necessariamente partire dall'analisi del contesto mercantile in cui esso attualmente si colloca.

Infatti, è del tutto evidente che il mercato immobiliare degli appezzamenti di terreno si muove sulla base delle variazioni nei livelli della domanda e dell'offerta e che tali variazioni sono determinanti per le variazioni dei livelli di prezzo. Dall'indagine effettuata è emerso che il mercato degli immobili della zona ha registrato negli ultimi anni una pesante diminuzione dell'attività di compravendita in termini di numero di transazioni, ed una contrazione in termini di quotazioni, fino anche al 2%.

L'acuirsi di tale andamento in flessione delle quotazioni viene spiegato dagli operatori professionali quale conseguenza della profonda crisi del settore agricolo dovuta anche alla difficoltà di accesso al credito da parte degli acquirenti,

I criteri di stima adottati

Sulla base delle considerazioni espresse in precedenza, la valutazione degli immobili in oggetto è stata fondata sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche quantitative e/o qualitative differenziali tra i diversi immobili rilevati. In particolare, è stata attuata una sequenza sistematica di aggiustamenti dei prezzi rilevati, in relazione alle specifiche differenze riscontrate tra le caratteristiche degli immobili di confronto e quelle dell'immobile oggetto di stima. Tali aggiustamenti sono rappresentati dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari (espressi in termini percentuali e/o in termini di valore), con cui si misura la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica, per cui l'aggiustamento finale è il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza nelle caratteristiche.

In particolare, il segmento di mercato di riferimento va ricercato in base a:

- localizzazione;
- forma di contratto;
- destinazione produttiva agricola;
- tipologia degli investimenti immobiliari ed edilizi e delle altre dotazioni fisse;
- dimensione;

- caratteri della domanda e dell'offerta;
- regime di mercato;
- livello del prezzo.

Individuato il segmento di mercato in cui si colloca l'immobile agricolo, occorre stabilire quali sono le caratteristiche immobiliari più importanti per l'esplicitazione del prezzo di mercato.

Oltre alla caratterizzazione temporale del dato immobiliare (momento in cui è avvenuta la compravendita e fase del mercato immobiliare in cui tale compravendita è avvenuta), è possibile suddividere le caratteristiche immobiliari agricole in:

- caratteristiche superficiali (distinte per destinazione culturale);
- caratteristiche locazionali (relative all'ubicazione dell'immobile nel contesto territoriale, in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);
- caratteristiche posizionali (relative a: altitudine, pendenza, giacitura ed esposizione del terreno);
- caratteristiche tipologiche (relative a: fertilità del suolo, presenza di acqua irrigua, investimenti fondiari, soprassuolo, presenza di allevamenti e di industrie di trasformazione);
- caratteristiche economiche (relative a condizioni e limitazioni d'uso dell'immobile – es. libero o affittato).

Sulla base di tali elementi si è proceduto con le fasi operative della stima, facendo specifico riferimento al valore fondiario dei terreni.

Oltre alla caratterizzazione temporale del dato immobiliare (momento in cui è avvenuta la compravendita e fase del mercato immobiliare in cui tale compravendita è avvenuta), è stato possibile esplicitare le caratteristiche superficiali. Sulla base di tali elementi si è proceduto con le fasi operative della stima, facendo specifico riferimento al valore fondiario dei terreni.

Stima del valore di mercato degli immobili

Viene di seguito presentata la stima del valore di mercato nelle condizioni attuali degli appezzamenti di terreno.

Il procedimento di stima è stato avviato con l'individuazione dello specifico segmento di mercato in cui ricade l'immobile da valutare e nel caso in esame sono stati utilizzati i seguenti parametri:

localizzazione	Agro di Martina Franca
tipo di contratto	Compravendita
destinazione d'uso	Attività agricole e connesse
tipologia immobiliare	terreni agricoli (seminativi e arboreti irrigui con o senza fabbricati)
dimensione	Piccola (fino a 5 ettari)
caratteri della domanda	Domanda da parte di operatori agricoli professionali
caratteri dell'offerta	Offerta da parte di operatori agricoli professionali e da parte di proprietari extragricoli

forma di mercato	Concorrenza monopolistica
livello del prezzo di mercato	Da 10.000 €/Ha a 20.000 €/Ha
fase del ciclo immobiliare	In contrazione (riduzione degli scambi e diminuzione dei prezzi)

Sulla base dell'analisi del mercato immobiliare e delle rilevazioni presso notai ed operatori professionali del mercato locale, sono state acquisite le informazioni relative alle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, unitamente alla individuazione dei dati immobiliari coerenti con il caso di stima in esame (Comparabile A, Comparabile B).

Per ognuno dei dati immobiliari, la selezione delle specifiche caratteristiche da utilizzare ai fini della stima è stata effettuata con riferimento a quelle prese in considerazione dai compratori e dai venditori delle compravendite avvenute nel segmento di mercato indagato, che vengono di seguito elencate.

<i>Nome della caratteristica</i>	<i>Acronimo</i>	<i>Descrizione</i>	<i>N. Cl.</i>	<i>Unità di misura o Punteggio</i>
Data compravendita	DAT	Data in cui si è concretizzato l'atto di compravendita ed alla quale fa riferimento il prezzo della transazione	1	gg/mm/aaaa
Superficie	SUP	Somma di tutte le superfici aziendali, produttive ed improduttive	1	ha
Fabbricato	FAB	Esprime la presenza o meno di un fabbricato	2	
		Presente		1
		Assente		0

Localizzazione dei Comparabili

La ricerca di dati immobiliari di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato non ha riscontrato nulla nella zona limitrofa al nostro subject. Pertanto, trattandosi di un fondo rurale con caratteristiche simili ad altri fondi nella zona si è potuto prendere in analisi fondi simili ricadenti nel comune limitrofo, ovvero Crispiano. Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima vengono di seguito dettagliatamente descritti sia in termini di individuazione sia in relazione alle caratteristiche commerciali:

Scheda dato immobiliare - Comparabile A	
Tipo di dato	Atto di Divisione
Fonte dato	Atto pubblico del 14/10/2016 - Notaio [redacted] - Repertorio n. 39503 racc. 8329 - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto il 17/10/2016 ai nn. 22018.16689
Descrizione	Fondo rustico seminativo
Ubicazione	Comune di Crispiano Fg. 123, p.lla 146, 155
Prezzo	€ 10.000,00
Superficie	Ha 0.61.39
Fabbricato	1

Scheda dato immobiliare - Comparabile B	
Tipo di dato	Compravendita
Fonte dato	Atto pubblico del 19/05/2017 - [redacted] - Repertorio n. 103990 racc. 41713 - trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto il 30/05/2017 ai nn. 11240.8183
Descrizione	Fondo rustico seminativo
Ubicazione	Comune di Crispiano Fg. 80, p.lla 87
Prezzo	€ 10.000,00
Superficie	Ha 0.65.72
Fabbricato	0

Analizzati i dati immobiliari a disposizione, è stata compilata una “tabella dei dati di confronto”, in modo da mettere in correlazione ogni singolo immobile di prezzo noto con l’immobile da valutare, sulla base delle varie caratteristiche differenziali.

Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject	Unità di misura
Prezzo	10.000,00	10.000,00	-----	€
Data	87	79	0	mesi
Superficie	0.61.39	0.65.72	1.11.20	ha
Fabbricato	0	1	1	

Tabella dei dati di confronto

Successivamente, per poter procedere nella stima del valore di mercato da adottare, sono stati individuati i prezzi marginali delle caratteristiche che differenziano il bene di prezzo noto e quello da stimare e per tale analisi sono stati utilizzati gli indici mercantili e le altre informazioni riscontrate nel segmento di mercato.

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica “data” (DAT)

Al fine di poter rendere comparabili i prezzi è necessario rendere omogenei i prezzi dato che gli stessi sono riferiti a periodi di compravendita diversi da quello della stima (che si ricorda essere riferita al 25.01.2024). A tal proposito va sottolineato che negli ultimi anni l’andamento dei prezzi per immobili urbani ha fatto segnare una un segno negativo, legata alla profonda crisi del mercato immobiliare; tuttavia, nell’ultimo anno tale tendenza sta assumendo valori più ridotti. Alla luce dell’andamento di medio periodo riscontrato per il segmento di mercato in oggetto, ai fini della stima viene utilizzato un saggio di rivalutazione annuale pari al 2%, che verrà ricondotto su base mensile, al fine di poter procedere determinare il prezzo marginale della caratteristica Data e poi procedere agli aggiustamenti necessari per portare all’attualità i prezzi riscontrati per i comparabili.

Prezzo marginale della caratteristica “superficie” (SUP)

Il prezzo marginale della caratteristica superficie viene utilizzato per apprezzare l’effetto della classe di dimensione. Non disponendo di specifici studi statistici che permettano di calcolare il rapporto di posizione intercorrente tra prezzo marginale e prezzo medio per ognuno dei 2 comparabili, la manualistica del settore estimativo raccomanda di porre il prezzo marginale pari al prezzo medio minimo riscontrato per i comparabili; a tale proposito si segnala quanto riportato in bibliografia ovvero che il prezzo marginale è sempre inferiore al prezzo medio (cfr in particolare: M. Simonotti, Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore). Pertanto, analizzando i prezzi medi dei due comparabili, si assume quale prezzo marginale della superficie il prezzo medio minimo € 15.200,00.

Prezzo marginale della caratteristica “Fabbricato” (FAB)

L’effetto economico di tale caratteristica, che esprime la presenza o meno di un fabbricato rurale a servizio dell’attività agricola, e quindi la possibilità di riporre attrezzi e macchinari agricoli, si traduce in un aumento di prezzo di vendita per immobili che ne sono forniti. Il prezzo marginale di questa caratteristica è stato posto al 10% sul valore totale del prezzo di vendita.

Attraverso lo svolgimento delle comparazioni sistematiche tra le caratteristiche rilevate per gli immobili di prezzo noto e quelle riscontrate per l’immobile da valutare, si procede alla determinazione del valore di mercato atteso, così come riassunto nella seguente “Tabella di valutazione”.

caratteristica	pr marg	Comparabile A			Comparabile B			Subject	
		caratt	diff	aggiustamento	caratt	diff	aggiustamento	caratt	valore atteso
prezzo totale				10.000,00			10.000,00		
data	-0,02	87	-87	1.450,00	57	-57	950	0	
sup totale	1,52	6.139	4981	7.579,12	6.572	4548	6.920,27	11.120	
Posizione	0,1	1	-1	-1.000,00	0	-2	-2.000,00	2	
fabbricato	0,1	0		-1.000,00	1		1.000,00	0	
prezzo corretto				17.029,12			16.870,27		16.949,70

VALORE LOTTO 3:
16.949,70 in c.t.
17.000,00 €

Allegati

- 1 – visura tratturo fg 76 p.lla 3 oggetto di pignoramento ma intestata catastalmente a terzi
- 2 – verbali dei sopralluoghi
- 3 – planimetria sub 3 lotto 1
- 4 – planimetria sub 4 lotto 1
- 5 – condono edilizio di parte dei fabbricati
- 6 – Certificato destinazione urbanistica
- 7 – planimetria fg 76 p.lle 153 e 278
- 8 – planimetria fg 51 p.lla 27
- 9 – Visura fabbricati
- 10 – Visura terreni
- 11 – planimetria sub 5 – oggetto di pignoramento ma abusivamente realizzati
- 12 – visura p.lla 339 ente urbano dove ricadono i fabbricati
- 13 – atto di donazione registrato per il terreno fg 51 p.la 27 e parte del tratturo per accedervi
- 14 – Nota di trascrizione dell'atto di donazione registrato per fg 76 p.lle 153, 278 e 339

