



## TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione (rev. A) di consulenza tecnica nel procedimento di  
esecuzione immobiliare n. 218/2019

promosso da:

**“UBI BANCA s.p.a.”**

contro

“ [REDACTED] ”

Il C.T.U.

Ing. SEMERARO Michele



Relazione (revisione A) di consulenza dell'esperto Ing. SEMERARO Michele nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 218/2019 R.E. promosso da "UBI BANCA s.p.a." contro " [REDACTED] "

Tale relazione integrativa e sostitutiva della precedente depositata in data 26.01.2021, nasce dall'esigenza, emersa all'udienza del 07.03.2022, di suddividere il lotto 2 in più lotti al fine di facilitare la vendita giudiziaria anche in relazione alle diverse iscrizioni e trascrizioni gravanti sulle singole unità catastali costituenti l'originario lotto 2.

Pertanto, ad integrazione e sostituzione della precedente relazione, il sottoscritto CTU ha redatto la relazione che segue.

Descrizione dei beni così come riportata nell'atto di pignoramento	
Proc. n. 218/19	<p>Di proprietà di [REDACTED]</p> <p><i>"Fabbricato in Grottaglie, località Montepizzuto, in catasto al fg. 29, p.lla 348"</i></p> <p>di proprietà di [REDACTED]</p> <p><i>"Opificio in Grottaglie, alla via degli Ulivi, in catasto al fg. 29, p.lla 370, sub. 8 e sub. 14; Fabbricato commerciale in Grottaglie, alla via degli Ulivi, in catasto al fg. 29, p.lla 370, sub. 16; Magazzino in Grottaglie, alla via degli Ulivi, in catasto al fg. 29, p.lla 370, sub. 17;"</i></p>

Dopo aver effettuato la suddivisione dell'originario "lotto 2" in 3 lotti, si sono formati complessivamente 4 lotti i cui dati catastali sono i seguenti:

Lotto 1	Comune di Grottaglie							
	Catasto Fabbricati							
	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>z.c.</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons</b>	<b>Rendita</b>
	29	348		-	Unità collabenti			
	In ditta: <b>Amministrazione del Fondo per il Culto</b> , con sede in Taranto, c.f. 00000000018 - diritto del concedente per 1/1; [REDACTED] - enfiteusi per 1/2; [REDACTED] - enfiteusi per 1/2.							

Lotto 2	Comune di Grottaglie							
	Catasto Fabbricati							
	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>z.c.</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons</b>	<b>Rendita</b>
	29	370	8	-	D/1			1.069,64 €
	In ditta: <b>Amministrazione del Fondo per il Culto</b> , con sede in Taranto, c.f. 00000000018 - diritto del concedente per 1/1; [REDACTED] - enfiteusi per 1/1.							

Lotto 3	Comune di Grottaglie							
	Catasto Fabbricati							
	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>z.c.</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons</b>	<b>Rendita</b>
			14	-	D/1			1.070,00 €
	In ditta: <b>Amministrazione del Fondo per il Culto</b> , con sede in Taranto, c.f. 00000000018 - diritto del concedente per 1/1; [REDACTED] - enfiteusi per 1/1.							

Lotto 4	Comune di Grottaglie							
	Catasto Fabbricati							
	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>z.c.</b>	<b>Cat</b>	<b>Cl</b>	<b>Cons</b>	<b>Rendita</b>
			16	-	D/8			3.644,00 €
			17	-	C/2	2	212 mq	514,60 €
In ditta: <b>Amministrazione del Fondo per il Culto</b> , con sede in Taranto, c.f. 00000000018 - diritto del concedente per 1/1; [REDACTED] - enfiteusi per 1/1.								

## Note sulla situazione catastale

Il sottoscritto ha aggiornato gli intestatari catastali all'enfiteusi gravante sugli immobili. Le planimetrie catastali sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.

## Operazioni peritali

Oltre ai sopralluoghi presso gli immobili oggetto della perizia ed agli aggiornamenti catastali sopra richiamati, sono state effettuate ispezioni catastali presso l'Agenzia delle Entrate e, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie.

Sono stati acquisiti e/o visionati i seguenti documenti:

1. visure, planimetrie catastali ed estratti di mappa;
2. atti di provenienza;
3. documenti tecnico-amministrativi inerenti i fabbricati (concessione edilizia, permesso di costruire in sanatoria, SCIA).

## Sopralluoghi

Sono stati eseguiti sopralluoghi presso gli immobili in data 14.01.2020 ed in data 04.09.2020.

E' stata rilevata la consistenza degli immobili attraverso misurazioni. Si è confrontato lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici del Permesso di costruire in sanatoria e della Scia riguardante i fabbricati. Sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo nonché sulle finiture degli stessi. Alcune fotografie sono state riportate nella presente relazione. I verbali di sopralluogo sono allegati al termine della relazione.

## Informazioni sui proprietari

Ing. SEMERARO Michele - Relazione (Rev. A) di stima nella procedura esecutiva n. 218/2019 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da "UBI BANCA s.p.a." contro "+++++++"

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



Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si desume che il Sig. Conserva Cosimo e la Sig.ra Ciraci Arcangela Maria hanno contratto matrimonio in data 03.01.1974, in regime di comunione. In data 28.06.2013 essi, mediante atto notarile del Dott. De Gregorio Francesco, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

## Reindividuazione dei lotti

I lotti individuati sono 4.



### Lotto 1

**Descrizione sintetica:** utile dominio di un piccolo trullo fatiscente in agro di Grottaglie, località Monte Pizzuto, posto a meno di 2 km dalla periferia nord del paese, avente una superficie catastale, comprensiva dello spazio esterno, di circa 283 mq, con accesso (servitù di passaggio pedonale e carrabile) dal fondo rustico individuato con la p.lla 347 del fg. 29, collegato alla pubblica via denominata via degli Ulivi. Il tutto individuato in C.F. al fg. 29, p.lla 348, unità collabente.

### Descrizione della zona

L'immobile è situato in una zona agricola denominata Monte Pizzuto posta a circa 2 km a nord di Grottaglie. La zona è caratterizzata dalla presenza di al-



tri fabbricati per lo più ad uso residenziale ed agricolo. I fondi sono coltivati prevalentemente ad uliveto. La zona è servita dall'acquedotto rurale dell'Arneo.

## Descrizione dell'immobile



Si tratta di un piccolo trullo fatiscente raggiungibile attraverso una strada sterrata posta su un fondo non pignorato (servitù di passaggio sulla p.lla 347) che si immette direttamente su

via degli Ulivi.

Il trullo ha una forma quasi irregolare ed un ingombro sul terreno di circa 60 mq. Esso è costituito da un cono centrale e due piccole alcove laterali in



parte diroccate. Lo spazio esterno è sterrato con alcuni muretti a secco in parte diroccati e due piccoli ulivi. Il tutto per una superficie complessiva di circa 283 mq.

meglio di ogni descrizione lo stato dei luoghi.

Le fotografie allegate esprimono

I confini non sono materializzati da alcunché ad eccezione del confine nord che è delimitato dai fabbricati della p.lla 370.

Dal punto di vista urbanistico il fondo ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Grottaglie in zona agricola "zona omogenea E". Non è possibile edificare alcunché visto anche l'esiguità della superficie.

## Confini

L'immobile confina a nord p.lla 370 del fg. 29 e confina sui restanti 3 lati con p.lla 347 del fg. 29.



### Stato manutentivo

La costruzione a trullo si presenta in precarie condizioni sia statiche che manutentive con alcune parti crollate. Il fabbricato è privo di opere di finitura.

### Consistenza

Il trullo ha una superficie lorda (comprensiva di murature) di circa 60 mq. L'area della p.lla, incluso l'ingombro del fabbricato, ha una superficie di circa 283 mq.

### Regolarità edilizia

Il fabbricato, di antica costruzione, è antecedente al 1967.

### Stato di possesso

L'immobile è nel possesso dei proprietari.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 24.06.2019						
Comune di Grottaglie, in C.F. al fg. 29, p.lla 348						
Diritto	qt	perv. per	Rogante	Data	trascr.	n.r.p.
Utile dominio	intera	Compravendita	Maria Tateo Notaio in Francavilla F.	23.07.04	03.08.04	13715
L'immobile appartiene (utile dominio) per la quota di ½ a [redacted] e per la restante quota di ½ a [redacted] coniugi in regime di comunione legale.						
L'immobile precedentemente apparteneva a [redacted] iusto atto di assegnazione del Notaio Tateo del 06.12.90, trascritto in data 21.01.91 al n.r.p. 1712.						
Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.						



Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore		Contro	
11510	24.06.2019	Pignoramento	UBI BANCA s.p.a. - Bergamo		[REDACTED]	
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	Loc.	estr. matr.	Cond.
Sì	--	--	--	---	Sì	---
Nota Trasc. Pign.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Sì	Sì	Sì	--	Sì	---	---

## Valutazione

Per la valutazione dell'immobile si sono considerati vari fattori:

- l'ubicazione a circa 2 km dall'abitato di Grottaglie;
- lo stato pessimo del trullo;
- la minima superficie esterna contornante il fabbricato;
- l'assenza di recinzione o muretti di confine della proprietà;
- diritto esistente in capo all'esecutato di "enfiteusi";

Per quanto sopra, sulla base di indagini condotte in zona, anche interpellando imprenditori edili e tecnici del luogo, si ritiene che il valore di mercato dell'utile dominio dell'immobile possa essere stimato in circa 5.000,00 € a corpo.

**Valore di mercato dell'utile dominio dell'immobile: 5.000,00 €**

**(euro cinquemila/00)**

**PREZZO BASE**

**€ 5.000,00**



**Descrizione sintetica:** utile dominio di una porzione del compendio immobiliare sito in agro di Grottaglie, posto a meno di 2 km dalla periferia nord del paese, costituito da un deposito, di forma rettangolare, avente una superficie lorda di 360 mq, con accesso da un piazzale, in comune con altre unità immobiliari. L'accesso



all'area in comune avviene da un cancello posto sulla stradina (p.lla 155) traversa via degli Ulivi, individuato con il numero civico 53. Il tutto è identificato in C.F. al **fg. 29,**



**p.lla 370, sub. 8**, cat. D/1, rendita € 1.069,64. Il piazzale esterno in comune è individuato dalla p.lla 370 sub. 15 (beni comuni non censibili).

### **Descrizione della zona**

Il compendio di cui fa parte l'immobile è situato in una zona agricola denominata Monte Pizzuto posta a circa 2 km a nord di Grottaglie. La zona è caratterizzata dalla presenza di altri fabbricati per lo più ad uso residenziale ed agricolo. I fondi sono coltivati prevalentemente ad uliveto. La zona è servita dall'acquedotto rurale dell'Arneo.

Dal punto di vista urbanistico il suolo su cui insistono i fabbricati ricade, per il vigente P.R.G., in zona agricola "zona omogenea E".

### **Descrizione dell'immobile**



Il deposito fa parte di un compendio immobiliare che comprende altre unità immobiliari ubicate all'interno della p.lla 370 del fg. 29. All'immobile si accede da una stradina (p.lla 155), traversa di via degli Ulivi, sul quale è presente un cancello scorrevole.

Il deposito, individuato con il **sub. 8**, occupa la parte centrale del compendio. Si tratta di



un ampio vano deposito, di forma rettangolare allungata, costituito da pilastri e travi gettati in opera e copertura in tegoloni precompressi, de-



limitato da murature in tufo intonacate al grezzo. E' presente solo l'impianto elettrico. Sul prospetto principale ci sono ampi vani porta (privi di infissi) per l'ingresso nel deposito ed una pensilina di protezione (prolungamento della copertura)



che corre lungo tutto il prospetto nord. Il pavimento è in cemento liscio per uso industriale. L'altezza interna è variabile da 3,65 e 3,90 m. La superficie lorda è di circa mq 360. La planimetria catastale è sostanzialmente conforme ad eccezione di una muratura interna di separazione non riportata nella planimetria catastale.



Il compendio di cui fa parte il deposito è collegato all'acquedotto dell'Arneo attraverso un allacciamento unico

che serve, quindi, tutte le unità immobiliari presenti sulla p.lla 370.

L'allacciamento elettrico è anch'esso in comune con le altre unità immobiliari della p.lla 370. Occorrerà, pertanto, effettuare le necessarie opere per rendere il deposito autonomo dal punto di vista impiantistico.



Il piazzale esterno (sub 15), in comune con altre unità immobiliari, avente una superficie complessiva di circa 911 mq, funge da area di transito e parcheggio. Esso è sostanzialmente pavimentato con betonelle posate a secco.

Un cancello metallico scorrevole permette l'accesso dalla stradina laterale. I confini del compendio sono materializzati dagli stessi fabbricati e da una muratura in tufo.

### **Confini**

Il deposito confina a sud-ovest con il sub. 14 della p.lla 370 del fg. 29, a nord-ovest con il sub 15 (bcnc) della p.lla 370 del fg. 29 ed a nord-est con il sub 17 della p.lla 370 del fg 29.

### **Stato manutentivo**

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione del deposito è sufficiente.

### **Consistenza**

La superficie lorda del deposito è di 360 mq.

### **Regolarità edilizia**

Per l'immobile sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire in sanatoria N. 112 del 24.11.2010;
- Scia del 08.07.2013.

Su tali opere non è stata rilasciata alcuna agibilità.

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile è sostanzialmente conforme ai provvedimenti sopra citati ad eccezione di alcune divisioni interne facilmente sanabili con una spesa orientativa di circa 2.000,00 €.



Il deposito è nel pieno possesso del proprietario.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 24.06.2019						
Comune di Grottaglie, in C.F. al fg. 29, p.lla 370 sub 8						
Diritto	quota	pervenuto per	rogante	Data	trascr.	n.r.p.
Utile dominio	Intera	Atto di assegnazione (donazione e divisione)	Italo Forleo Notaio in Francavilla Fontana	03.03.80	15.03.80	4173
L'immobile appartiene in utile dominio a [REDACTED]						

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
2611	12.12.2014	Ipoteca giudiziale	HATRIA s.r.l. - Teramo	[REDACTED]		
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
807	20.04.2015	Ipoteca giudiziale	COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA s.c.- Imola	[REDACTED]		
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
1876	09.06.2017	Ipoteca (Riscossione)	EQUITALIA Serv. Risc. S.p.a. - Roma	[REDACTED]		
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
1335	14.05.2019	Ipoteca giudiziale	S.I.T.T.A. s.r.l. - San Giovanni al Natisone	[REDACTED]		
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
1242	25.01.2018	Pignoramento	BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA - Altamura	[REDACTED]		
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
11510	24.06.2019	Pignoramento	UBI BANCA s.p.a.- Bergamo	[REDACTED]		
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	Loc.	estr. matr.	Cond.
Sì	--	Sì	--	---	Sì	--

<b>Nota Trasc. Pign.</b>	<b>Estratto di Mappa</b>	<b>Cert. Catastale</b>	<b>Cert. Ipotecario</b>	<b>Cert. Notarile</b>	<b>Dest. Urbanistica</b>	<b>Notarile Storico Ventennale</b>
Si	Si	Si	--	Si	---	---

## Valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo. Esso consente, sulla scorta di informazioni acquisite su recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato.

Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione, finiture, posizione rispetto al paese, servizi ed urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi tecnici ed agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto che sugli immobili grava canone enfiteutico, tenuto conto della spesa necessaria per regolarizzare le lievi difformità edilizie rilevate, considerata l'area esterna sub. 15 (pari a 911 mq) in comune con le altre unità immobiliari non pignorate della p.lla 370, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si è stabilito un valore unitario per il deposito pari a 350,00 €/mq. Pertanto, il valore attuale dell'utile dominio del deposito è:

unità immobiliare		Superficie lorda mq	Valore unitario €/mq	valore
p.lla 370 sub 8	Fabbricato ad uso deposito	360	350,00	<b>126.000,00</b>

Valore di mercato dell'utile dominio del deposito: € 126.000,00  
(euro centoventiseimila/00)

PREZZO BASE € 126.000,00  
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 3.000,00

### Lotto 3



**Descrizione sintetica:** utile dominio di una porzione del compendio immobiliare ubicato in agro di Grottaglie, posto a meno di 2 km dalla periferia nord del paese, costituito da un ampio deposito avente una superficie lorda di 544 mq oltre ad un'area esterna di esclusiva pertinenza di circa 274 mq. L'accesso avviene da un cancello posto sulla stradina (p.lla 155) traversa via degli Ulivi, individuato con il numero civico 53. Il tutto è identificato in C.F. al **fig. 29, p.lla 370, sub 14**, cat. D/1, rendita € 1.070,00.

Ing. SEMERARO Michele - Relazione (Rev. A) di stima nella procedura esecutiva n. 218/2019 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da "UBI BANCA s.p.a." contro "++++++"

14  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## Descrizione della zona

Il compendio di cui fa parte l'immobile è situato in una zona agricola denominata Monte Pizzuto posta a circa 2 km a nord di Grottaglie. La zona è caratterizzata dalla presenza di altri fabbricati per lo più ad uso residenziale ed agricolo. I fondi sono coltivati prevalentemente ad uliveto. La zona è servita dall'acquedotto rurale dell'Arneo.

Dal punto di vista urbanistico il suolo su cui insistono i fabbricati ricade, per il vigente P.R.G., in zona agricola "zona omogenea E".



## Descrizione dell'immobile

Il deposito è ubicato nella parte occidentale della p.lla 370 del fg. 29. Sulla particella insistono anche altre unità immobiliari.

L'accesso avviene da una stradina (p.lla 155), traversa di via degli Ulivi, sul quale è presente un cancello scorrevole. Il deposito, individuato con il **sub 14**, è costituito da un

ampio ambiente di forma rettangolare avente struttura in c.a. con travi, pilastri e

copertura in tegoli prefabbricati.

Le murature esterne sono in tufo da 30 cm. Le dimensioni lorde sono 36,76 m x 14,80 m mentre l'altezza interna è variabile tra 5,25

m e 4,70 m. La superficie lorda è di 544 mq. Sul prospetto principale (rivolto a est) è

Ing. SEMERARO Michele - Relazione (Rev. A) di stima nella procedura esecutiva n. 218/2019 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da "UBI-BANCA s.p.a." contro "++++++"

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





presente una pensilina di protezione della facciata. Un ampio ingresso, sprovvisto di infissi, permette l'accesso all'interno del deposito. Al suo interno, mediante mura-

tura in blocchetti di cemento, è stato realizzato un vano adibito ad ufficio. Questa



unità immobiliare è dotata, nella parte antistante, di un'area di pertinenza esclusiva di circa mq 274,00.

Il compendio di cui fa parte il deposito è collegato all'acquedotto dell'Arneo attraverso un allacciamento unico che serve le unità immobiliari non pignorate presenti sulla p.lla 370. L'allacciamento elettrico è anch'esso in comune con le altre unità immobiliari della p.lla



370. Occorrerà, pertanto, effettuare le necessarie opere per rendere il deposito autonomo dal punto di vista impiantistico.

Un ampio cancello metallico scorrevole permette l'accesso dalla strada laterale. I confini del compendio sono materializzati dagli stessi fabbricati e da una muratura in tufo.

## Confini



Il deposito confina a sud-ovest con la p.lla 345 del fg. 29, a nord-ovest con stradina di accesso p.lla 155 del fg. 29 ed a nord-est con il sub 8 della p.lla 370 del fg 29 e con il sub 15 della p.lla 370 del fg 29.

### Stato manutentivo

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione del deposito è sufficiente.

### Consistenza

Le superfici lorde sono le seguenti:

unità immobiliari		Superficie lorda
p.lla 370 sub 14	Deposito	544 mq
	area esterna di esclusiva pertinenza	274 mq

### Regolarità edilizia

Per l'immobile sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire in sanatoria N. 112 del 24.11.2010;
- Scia del 08.07.2013.

Su tali opere non è stata rilasciata alcuna agibilità.

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile è sostanzialmente conforme ai provvedimenti sopra citati ad eccezione di alcune divisioni interne facilmente sanabili con una spesa orientativa di circa 2.500,00 €.

### Stato di possesso

Il deposito è nel pieno possesso del proprietario.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 24.06.2019						
Comune di Grottaglie, in C.F. al fg. 29, p.lla 370, sub 14						
Diritto	Quota	pervenuto per	rogante	Data	trascr.	n.r.p.
Utile dominio	Intera	Atto di assegnazione (donazione e divisione)	Italo Forleo Notaio in Francavilla Fontana	03.03.80	15.03.80	4173

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
2244	22.10.2013	Ipoteca volontaria	BANCA CARIME s.p.a.– Co- senza			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
2611	12.12.2014	Ipoteca giudiziale	HATRIA s.r.l. - Teramo	Conserva Cosimo		
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
807	20.04.2015	Ipoteca giudiziale	COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA s.c.– Imola			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
1335	14.05.2019	Ipoteca giudiziale	S.I.T.T.A. s.r.l. – San Giovanni al Natisone	Conserva Cosimo		
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
1242	25.01.2018	Pignoramento	BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA - Altamura			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
11510	24.06.2019	Pignoramento	UBI BANCA s.p.a.– Bergamo			
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	Loc.	estr. matr.	Cond.
Sì	--	Sì	--	---	Sì	--
Nota Trasc. Pign.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Sì	Si	Sì	--	Si	---	---

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo. Esso consente, sulla scorta di informazioni acquisite su recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato.

Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione, finiture, posizione rispetto al paese, servizi ed urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi tecnici ed agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto che sugli immobili grava canone enfiteutico, tenuto conto della spesa necessaria per regolarizzare le lievi difformità edilizie rilevate, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si sono stabiliti dei valori unitari che permettono di stabilire il valore attuale dell'utile dominio del deposito:

unità immobiliari		Superficie lorda mq	Valore unita- rio €/mq	valore
p.lla 370 sub 14	Fabbricato ad uso deposito	544	400,00	217.600,00
	Area esterna di pertinenza	274	50,00	13.700,00
<b>TOTALE</b>				<b>231.300,00</b>

arrotondabile a € **231.000,00**.

**Valore di mercato dell'utile dominio del deposito: € 231.000,00**  
**(euro duecentotrentunomila/00)**

**PREZZO BASE**

€ **231.000,00**

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO**

€ **5.000,00**

## Lotto 4



**Descrizione sintetica:** utile dominio di una porzione del compendio immobiliare sito in agro di Grottaglie, a meno di 2 km dalla periferia nord del paese, costituito da 2 unità immobiliari adibite in parte a depositi ed in piccola parte ad uffici, per



complessivi 547 mq. L'accesso avviene da un cancello posto sulla stradina (p.lla 155) traversa via degli Ulivi, individuato con il numero civico 53. Fa parte del lotto,

in comune con altre unità immobiliari, il piazzale esterno antistante i fabbricati. Il tutto è identificato in C.F. al **fg. 29, p.lla 370, sub 16**, Cat D/8, rendita € 3.644,00, **sub 17**, cat. C/2, rendita € 514,60. Il piazzale esterno in comune con altre unità immobiliari è individuato dalla p.lla 370 sub. 15 (beni comuni non censibili).

### Descrizione della zona



Il compendio, di cui fa parte il lotto in questione, è situato in una zona agricola denominata Monte Pizzuto posta a circa 2 km a nord di Grottaglie. La zona è caratterizzata dalla presenza di altri fabbricati per lo più ad uso residenziale ed agricolo. I fondi sono coltivati prevalentemente ad uliveto. La zona è servita dall'acquedotto rurale

dell'Arneo.



E“.

Dal punto di vista urbanistico il suolo su cui insistono i fabbricati ricade, per il vigente P.R.G., in zona agricola “zona omogenea

### Descrizione dell'immobile

L'immobile è ubicato all'interno della p.lla 370 del fg. 29. Sulla particella insistono anche altre unità immobiliari.

L'accesso dalla strada pubblica avviene da una stradina (p.lla 155), traversa di via degli Ulivi, sul quale è presente un cancello scorrevole.

Ing. SEMERARO Michele - Relazione (Rev. A) di stima nella procedura esecutiva n. 218/2019 R.E. del Tribunale di Taranto promossa da “UBI-BANCA s.p.a.” contro “++++”

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

La prima unità immobiliare del lotto, individuata con il **sub. 16**, occupa la parte centrale della p.lla 370. I vani di questa unità immobiliare attualmente vengono utilizzati per l'esposizione di materiali per l'edilizia con alcuni vani destinati ad uffici. Essa è formata da una struttura portante in muratura ed una co-



pertura in lamiera grecata a pendenza con controsoffitto con travi di legno e cartongesso. Il pavimento è variegato: parte in gres e parte in cotto fiorentino. I muri sono in parte intonacati al civile, in parte rivestiti con tavelle (zona uffici). e porte interne sono in parte in legno in parte in alluminio. Gli infissi esterni sono in anticorodal e vetro semplice. Ci sono anche 3 lucernari che migliorano l'illuminamento naturale degli am-

bienti. L'altezza interna sotto il controsoffitto sono variabili tra 2,95 e 3,15 m. La superficie lorda complessiva è di 320 mq. E' presente solo l'impianto elettrico.

All'esterno, oltre ad una pensilina di protezione delle facciate sono presenti due

ettoie in legno (lato est e lato nord) le quali insistono sul piazzale in comproprietà. In posizione staccata dal fabbricato principale è presente un piccolo manufatto edilizio aven-





te una superficie lorda di 15 mq adibito a servizi igienici distinti per sesso. La planimetria catastale è sostanzialmente fedele allo stato dei luoghi.

La seconda unità immobiliare del

lotto, individuata con il **sub. 17**, occupa la parte immediatamente ad ovest della

precedente unità immobiliare sub. 16. Si tratta di un vano deposito avente struttura

verticale in muratura portante con copertura in travi reticolari e lamiera ondulata in

ferro zincata autoportante. Il fronte principale è dotato di chiusure scorrevoli in la-



miera. Il pavimento è parte in gres,

parte in battuto di cemento e parte

in marmette di cemento. E' presente

solo l'impianto elettrico. L'altezza

interna è variabile da 4,40 mt a 5,20

mt e la superficie lorda è di circa

mq 212,00. Sul prospetto nord è presente una pensilina di protezione della facciata.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Le 2 unità immobiliari sono collegate all'acquedotto dell'Arneo attraverso un al-



lacciamento unico che serve

anche le altre unità immobiliari

presenti sulla p.lla 370. I

servizi igienici sono collegati

ad un'unica fossa biologica in

comune con le altre unità

immobiliari non pignorate. L'allacciamento elettrico è anch'esso in comune con le altre unità immobiliari della p.lla 370. Occorrerà, pertanto, effettuare le necessarie opere per rendere il deposito autonomo dal punto di vista impiantistico.

Il piazzale esterno (sub 15), in comune con altre unità immobiliari non pignorate, avente una superficie complessiva di circa 911 mq, funge da area di transito, parcheggio e comunicazione tra le unità immobiliari. Essa è sostanzialmente pavimentata con betonelle posate a secco, ad eccezione della parte antistante il sub. 16 che è pavimentato con mattoni di cemento con ghiaietto di fiume.

Un ampio cancello metallico scorrevole permette l'accesso dalla strada laterale. I confini del compendio sono materializzati dagli stessi fabbricati e da una muratura in tufo.

### **Confini**

L'immobile confina a sud-ovest con il sub. 8 della p.lla 370 del fg. 29, a nord-ovest con il sub 15 (bcnc) della p.lla 370 del fg. 29 ed a sud-est con la p.lla 113 del fg 29.

### **Stato manutentivo**

Lo stato attuale di conservazione e manutenzione del compendio è sufficiente.

### **Consistenza**

Le superfici lorde sono le seguenti:

	<b>unità immobiliari</b>	<b>Superficie lorda</b>
p.lla 370 sub 16	Deposito, uffici e servizi igienici	335 mq
p.lla 370 sub 17	Deposito	212 mq

## Regolarità edilizia

Per l'immobile sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia in sanatoria N. 248 del 2.11.1987;
- Permesso di costruire in sanatoria N. 112 del 24.11.2010;
- Scia del 08.07.2013.

In data 18.11.1987 è stato rilasciato certificato di agibilità sulla base della C.E. n. 248 /87. Sulle opere successive non è stata rilasciata ulteriore agibilità.

Dal sopralluogo è emerso che gli immobili sono sostanzialmente conformi ai provvedimenti sopra citati ad eccezione di alcune divisioni interne e delle due tettoie in legno presenti sul lato est e lato nord dell'immobile sub. 16, insistenti però sul piazzale in proprietà.

Si deve precisare, con riferimento alla situazione catastale, che le destinazioni di alcuni vani presenti all'interno del fabbricato sub. 16, riportati nella planimetria catastale come esposizione e uffici, non sono conformi alle destinazioni assentite con i provvedimenti autorizzativi sopra citati. Occorrerà, pertanto, effettuare le necessarie correzioni catastali.

Per regolarizzare le difformità edilizie si dovrà procedere con la presentazione di un'istanza ordinaria di sanatoria ed una spesa orientativa, comprensiva anche delle spese tecniche, di circa 3.000,00 €. Le due tettoie, insistendo su un'area in comune, dovranno essere rimosse.

## Stato di possesso

In forza di un contratto di godimento del 19.06.2015, stipulato in funzione della successiva alienazione (rent to buy), a rogito del Notaio Di Gregorio rep

56984/22011, trascritto ai nn. 9234/11856 del 29.06.2015, il lotto in questione contraddistinto con i **sub. 16 e sub 17** è stato concesso dal Sig. [REDACTED] in godimento alla società [REDACTED]. La durata della concessione del godimento è stabilita dalle parti in anni 10 dalla data di stipula.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 24.06.2019						
Comune di Grottaglie, in C.F. al fg. 29, p.lla 370 sub 16 e sub 17						
diritto	quota	pervenuto per	Rogante	Data	trascr.	n.r.p.
Utile dominio	Intera	Atto di assegnazione (donazione e divisione)	Italo Forleo Notaio in Francavilla Fontana	03.03.80	15.03.80	4173
[REDACTED]						
In data 19.06.2015 il [REDACTED] ha stipulato un contratto di godimento in funzione della successiva alienazione (rent to buy), a rogito del Notaio Di Gregorio rep 56984/22011, trascritto ai nn. 9234/11856 del 29.06.2015, con la quale ha concesso in godimento per 10 anni alla società [REDACTED] gli immobili indicati con il sub. 16 e sub. 17, con un canone mensile di 1.200,00 € (si veda atto allegato).						

Iscrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
2611	12.12.2014	Ipoteca giudiziale	HATRIA s.r.l. - Teramo	[REDACTED]
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
807	20.04.2015	Ipoteca giudiziale	COOPERATIVA CERAMICA D'IMOLA s.c.- Imola	[REDACTED]
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
3023	11.12.2015	Ipoteca legale	SOGET s.p.a. - Pescara	[REDACTED]
N.B. Tale ipoteca si riferisce solo al sub. 16 della p.lla 370				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
1335	14.05.2019	Ipoteca giudiziale	S.I.T.T.A. s.r.l. - San Giovanni al Natisone	[REDACTED]
Trascrizioni				
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro
9234	29.06.2015	Contratto di godimento (rent to buy)	CEDAC CONSERVA s.r.l. - Grottaglie	[REDACTED]

N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
1242	25.01.2018	Pignoramento	BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA - Altamura	██████████		
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
11510	24.06.2019	Pignoramento	UBI BANCA s.p.a.– Bergamo	██████████		
Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	Loc.	estr. matr.	Cond.
Sì	--	Sì	--	---	Sì	--
Nota Trasc. Pign.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Sì	Sì	Sì	--	Sì	---	---

## Valutazione

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo. Esso consente, sulla scorta di informazioni acquisite su recenti compravendite in zona per immobili simili, di pervenire ad una stima dei valori medi di mercato.

Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione, finiture, posizione rispetto al paese, servizi ed urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi tecnici ed agenzie immobiliari, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, tenuto conto che sugli immobili grava canone enfiteutico, tenuto conto della spesa necessaria per regolarizzare gli abusi edilizi rilevati, considerata l'area esterna sub. 15 (pari a 911 mq) in comune con le altre unità immobiliari della p.lla 370, tenuto conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene in oggetto, si sono stabiliti dei valori unitari per i diversi fabbricati.

Pertanto il valore attuale dell'utile dominio del lotto risulta:

unità immobiliari		Superficie lorda mq	Valore unita- rio €/mq	valore
p.lla 370 sub 16	Fabbricato deposito-uffici	335	550,00	184.250,00
p.lla 370 sub 17	Fabbricato ad uso deposito	212	400,00	84.800,00
TOTALE				269.050,00

arrotondabile a € **269.000,00**.

**Valore di mercato dell'utile dominio del lotto: € 269.000,00**

**(euro duecentosessantannovemila/00)**

**PREZZO BASE** € **269.000,00**

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO € 5.000,00

Taranto 25.06.2022

In fede

Ing. SEMERARO Michele