

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Mattia RANA nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 225/2007 promosso da:

"Banca Popolare dell'Emilia Romagna"

contro

"██████████"

Udienza di giuramento: 29/01/2008

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto Ing. RANA Mattia, nominato esperto, i seguenti quesiti:

1) acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore procedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:

- a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione del bene;
- c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:
 - c₁) se le opere sono sanabili;
 - c₂) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;
 - c₃) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;
 - c₄) i probabili relativi costi;

Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura

- d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risulta proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;
- e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Martina Franca		
225/07	1	Diritto di usufrutto per l'intero sul terreno sito in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificato nel N.C.T. di detto Comune al foglio 3, p.lla 146, nat. T, are 51, centiare 16.
225/07	2	Diritto di piena proprietà per l'intero dei terreni con fabbricato rurale siti in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel N.C.T. di detto Comune come segue: foglio 3, p.lla 151, nat. T; foglio 3, p.lla 152, nat. T; foglio 3, p.lla 150, nat. T; foglio 3, p.lla 148, nat. T; foglio 3, p.lla 149, nat. T; foglio 3, p.lla 427, nat. R.

Catasto terreni - Dati originali								
Lt.	Fg.	p.lla	porz	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca								
1	3	146	-	vigneto	4	are 51.16	€ 44,92	€ 31,71
In ditta: (nuda proprietà); (usufrutto).								

Catasto terreni - Dati originali								
Lt.	Fg.	p.lla	porz	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca								
2	3	151	-	frutteto	1	are 00.72	€ 1,12	€ 0,59
2	3	152	-	Seminativo arborato	3	are 48.37	€ 9,99	€ 9,99
2	3	150	-	Fabbricato rurale	-	are 00.98	-	-
2	3	427	-	Seminativo arborato	3	are 55.22	€ 11,41	€ 11,41
2	3	148	-	Frutteto	1	are 02.47	€ 3,83	€ 2,04
2	3	149	-	Fabbricato rurale	-	are 01.25	-	-
In ditta: (usufrutto per 1/1); (nuda proprietà per 1/1).								

Catasto terreni - Dati aggiornati								
Lt.	Fg.	p.lla	porz	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca								
1	3	146	-	vigneto	4	are 51.16	€ 44,92	€ 31,71
In ditta: (nuda proprietà); (usufrutto).								

Catasto terreni - Dati aggiornati								
Lt.	Fg.	p.lla	porz	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca								
2	3	151	-	frutteto	1	are 00.72	€ 1,12	€ 0,59
2	3	152	-	Seminativo arborato	3	are 48.37	€ 9,99	€ 9,99
2	3	150	-	Fabbricato rurale	-	are 00.98	-	-
2	3	427	-	Seminativo arborato	3	are 55.22	€ 11,41	€ 11,41
In ditta: (usufrutto per 1/1); (nuda proprietà per 1/1).								

Catasto terreni - Dati aggiornati								
Lt.	Fg.	p.lla	porz	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca								
2	3	148	-	Frutteto	1	are 02.47	€ 3,83	€ 2,04
2	3	149	-	Fabbricato rurale	-	are 01.25	-	-
In ditta: (usufrutto per 1/1); (nuda proprietà per 1/1).								

Note sulla situazione catastale

La situazione catastale originaria non è conforme allo stato dei luoghi relativamente alle particelle 148 e 149 del foglio 3. Le suddette particelle per un errore della voltura, indicata nei certificati storici, conseguente all'atto di donazione del 28/12/1979, non risultano catastalmente di piena proprietà del debitore esecutato come invece risulta sia dall'atto di proprietà che dalla relazione notarile. Per la correzione dei dati occorrerà presentare istanza presso l'Agenzia del Territorio.

I fabbricati presenti sono ancora riportati nel Catasto Terreni e le relative e gli stessi non sono accatastrati e quindi non è presente la planimetria catastale.

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Invio lettere raccomandate A/R al debitore esecutato ed ai comproprietari (all. nn. 1-2-3) e lettere al creditore precedente ed al creditore intervenuto (all. n. 4-5). Le raccomandate, inviate presso la residenza del debitore esecutato, non sono state consegnate in quanto il debitore esecutato ha cambiato residenza.
- 2) Esecuzione sopralluogo in data 18/08/2008: il sopralluogo è stato possibile in quanto alla data dello stesso il debitore esecutato e la madre dello stesso erano temporaneamente presenti nell'immobile per le vacanze estive. Durante il sopralluogo si è provveduto al rilievo dei due fabbricati rurali, successivamente restituiti graficamente (all. nn. 17-18-19);

Acquisizione di:

- 3) Stralcio di mappa (all. n. 13) aerofotogrammetrico della zona (all. n. 14);
- 4) Titoli di provenienza (all. n. 15-16);
- 5) Certificato di destinazione urbanistica (all. n. 23)

Non è stato possibile reperire l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ma dalle ricerche eseguite risulta che il debitore esecutato ha contratto matrimonio con [REDACTED].

[REDACTED] - atto n. 140 II A.

Presso l'Agenzia del territorio di Taranto non risultano depositate le planimetrie catastali dei due fabbricati rurali.

Sopralluoghi

E' stato effettuato n. 1 sopralluogo in data 18/08/2008 alle ore 09.30, come risultante dall'allegato verbale (all. n. 20). In occasione del sopralluogo è stata eseguita la ricognizione del fabbricati oggetto di pignoramento ed il rilievo dei due fabbricati rurali.

Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente, opportunamente valutando la consistenza e localizzazione dell'immobile, nonché le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Comune di Martina Franca</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
225/07	1	Diritto di usufrutto per l'intero sul terreno sito in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificato nel N.C.T. di detto Comune al foglio 3, p.lla 146, qual. Vigneto, cl. 4, cons. are 51.16.
<i>Comune di Martina Franca</i>		
225/07	2	Diritto di nuda proprietà per l'intero dei terreni con fabbricato rurale siti in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel N.C.T. di detto Comune come segue: foglio 3, p.lla 151, qual. frutteto, cl. 1, are 00.72; foglio 3, p.lla 152, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 48.37; foglio 3, p.lla 150, fabbricato rurale, cons. are 00.98; foglio 3, p.lla 427, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 55.22.
<i>Comune di Martina Franca</i>		
225/07	3	Diritto di piena proprietà per l'intero dei terreni con fabbricato rurale siti in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel N.C.T. di detto Comune come segue: foglio 3, p.lla 148, qual. frutteto, cl. 1, cons. are 02.47; foglio 3, p.lla 149, fabbricato rurale, cons are 01.25.

Catasto terreno – Lotti reindividuati								
Lt.	Fg.	p.lla	porz	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca								
1	3	146	-	vigneto	4	are 51.16	€ 44,92	€ 31,71
In ditta: (nuda proprietà); (usufrutto).								
2	3	151	-	frutteto	1	are 00.72	€ 1,12	€ 0,59
2	3	152	-	Seminativo arborato	3	are 48.37	€ 9,99	€ 9,99
2	3	150	-	Fabbricato rurale	-	are 00.98	-	-
2	3	427	-	Seminativo arborato	3	are 55.22	€ 11,41	€ 11,41
In ditta: (usufrutto per 1/1); (nuda proprietà per 1/1).								
3	3	148	-	Frutteto	1	are 02.47	€ 3,83	€ 2,04
3	3	149	-	Fabbricato rurale	-	are 01.25	-	-
In ditta: (usufrutto per 1/1); (nuda proprietà per 1/1).								
In realtà – piena proprietà per 1/1. Per la correzione dei dati occorrerà presentare istanza presso l'Agenzia del Territorio.								

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2.

Lotto n° 1

Descrizione sintetica:

Diritto di usufrutto per l'intero sul terreno in agro di Martina Franca (TA) in località Capitolo, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Martina Franca al Fg. 3 p.lla 146, qual. vigneto cl. 4 di are 51.16.

La località non è prossima a strade di primaria importanza. è raggiungibile percorrendo la strada statale 172 da Locorotondo verso Alberobello e svoltando quindi a destra al km 37,300. Dopo aver svoltato si prosegue seguendo la strada indicata sull'aerofotogrammetrico allegato (all. n. 14).

Descrizione del fondo

Il fondo si presenta con coltura a frutteto, in buone condizioni di manutenzione.. L'accesso al fondo risulta allo stato attuale agevole.

Fabbricato rurale

Non sono presenti fabbricati rurali.

Conclusioni

L'immobile consiste in un terreno in agro di Martina Franca, località Capitolo, con coltura a frutteto. Di seguito vengono riassunti le superfici e i dati catastali.

<i>Colture</i>	
Coltura	Superficie
<i>frutteto</i>	<i>5.116 mq</i>

Di seguito vengono riassunti i dati catastali.

<i>Catasto Terreni</i>						
Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca						
3	146	vigneto	42	are 51.16	€ 44,92	€ 31,71
In ditta: (nuda proprietà); (usufrutto)..						

Inserimento nei piani urbanistici

Il fondo, fg. 3 – p.lla 146, nel Piano Regolatore Generale Approvato del Comune di Martina Franca (TA) risulta tipizzata a zona F2/2 e ricade in zona Trulli individuata nella cartografia P.U.T.T/p. La zona F2/2 rientra tra quelle agricole, giusta il contenuto dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. che testualmente si riporta:

Zona Agricola Residenziale: F2-2

- a) case di abitazioni al servizio diretto dell'agricoltura o fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, residenze;
- b) costruzioni adibite alla zootecnica ed alla conservazione e/o trasformazione di prodotti agricoli;
- c) allevamenti di bestiame a carattere industriale;
- d) altri fabbricati al servizio di quelli di cui sopra, ma connessi alla attività agricola quali depositi, garages, locali accessori.

Il tutto come risultante da Certificato di Destinazione Urbanistica.

Inserimento nel P.U.T.T.

Nella cartografia del P.U.T.T./p. (Ambiti Territoriali Estesi Serie II), pubblicato sul Bollettino B.U.R.P. in data 11/01/2001, la particella costituente il fondo rientra nell'A.T.E. di tipo "C". Il tutto come risultante da Certificato di Destinazione Urbanistica.

Indici urbanistici

L'edificazione, nell'ambito di tale zona, prevede tra le altre le seguenti norme di attuazione:

<i>1) Indici ediliti - Case di abitazione non a servizio dell'agricoltura</i>	
Indice	Valore
indice di fabbricabilità fondiaria	0,03 mc/mq
Distanza dalle strade	secondo D.M. 1/4/68 n. 1404 e mai inferiore a 10,00 m
Distanza tra fabbricati	10,00 m
Distanza dai confini	5,00 m
Altezza massima	4,00 m (piano terra con eventuale seminterrato)
Lotto minimo	4.000 mq

<i>2) Indici ediliti - Case di abitazione a servizio dell'agricoltura, resto di a) - b) - c) - d)</i>	
Indice	Valore
indice di fabbricabilità fondiaria	0,06 mc/mq (con limite di 0,03 mc/mq per la parte di costruzione adibita a residenza)

Distanza dalle strade	secondo D.M. 1/4/68 n. 1404 e mai inferiore a 10,00 m
Distanza tra fabbricati	10,00 m
Distanza dai confini	5,00 m
Altezza massima	7,50 m (salvo costruzioni parti- colare quali silos, serbatoi idrici, ecc.)
Lotte minimo	4.000 mq

Per la destinazione residenziale di cui al punto 1) la concessione è a titolo oneroso (art. 9 Lr. n. 66 del 31.10.1979)

Per lotti fino ai 4.000 mq e comunque non inferiori ai 2.000 mq è consentito realizzare deposti per attrezzi agricoli per una superficie non superiore ai 25 mq.

Il tutto come risultante da Certificato di Destinazione Urbanistica.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18 giugno 2007</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Fig.3 p.lla 146 - [REDACTED]						
Usufrutto	1/1	Compravendita	Enrico Amoroso, notaio in Alberobello - rep. 77549	15 gennaio 1991	05 febbraio 1991	3316 / 3058
Fig.3 p.lla 146 - [REDACTED]						
Nuda Proprietà	1/1	Compravendita	Enrico Amoroso, notaio in Alberobello - rep. 77549	15 gennaio 1991	05 febbraio 1991	3316 / 3058

<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
5256/1238	23/02/2005	iscrizione	Cassa di Risparmio Carpi S.p.A.
Note: Ipoteca giudiziale, contro			
5495/1291	26/02/2005	iscrizione	Cassa di Risparmio Carpi S.p.A.
Note: Ipoteca giudiziale, contro			
7411/1670	17/03/2005	iscrizione	Cassa di Risparmio Carpi S.p.A.
Note: Ipoteca giudiziale, contro			
32601/8778	16/12/2005	iscrizione	Uniriscossioni S.p.A.

Note: Ipoteca legale, contro

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
17927	18/06/2007	Trascrizione	Banca Popol. dell'Emilia Romagna
Note: Pignoramento immobiliare contro.			

Stato di possesso				
titolo	Dal	reg.	data reg.	can. annuo
-	-	-	-	-
Nota:				

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	contratto di comodato.	estratto matrim.	condono
Si	-	-	-	-	No	-

Verifica allegato 2						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert., catastale	Cert. Ipotecario	Cert. not. tarile	Dest. Urb.	Storico ventenn.
Si	Si	Si	No	Si	Si	No.

Conclusioni

Diritto di usufrutto per l'intero sul terreno in agro di Martina Franca (TA) in località Capitolo, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Martina Franca al Fg. 3 p.lla 146. qual. vigneto cl. 4 di are 51.16. Il fondo si presenta con coltura a frutteto, in buone condizioni di manutenzione. L'accesso al fondo risulta allo stato attuale agevole.

La località non è prossima a strade di primaria importanza. E' raggiungibile percorrendo la strada statale 172 da Locorotondo verso Alberobello e svoltando quindi a destra al km 37,300. Dopo aver svoltato si prosegue seguendo la strada indicata sull'aerofotogrammetrico

Metodo di stima

Il valore dell'immobile si ricava facendo riferimento ai valori di mercato medi accertati dal sottoscritto C.T.U.,

Considerando le caratteristiche del fondo, quali tipo di terreno, pendenze rilevate in loco, colture esistenti, età delle piante, ubicazione, servizi ed infrastrutture della zona, il valore di mercato da assumere come riferimento, in base ad approfondite indagini condotte presso imprenditori agricoli e tecnici locali, è pari a 7,00 €/mq.

Moltiplicando la superficie complessiva, pari a are 51.16, per il valore unitario, si ottiene il valore del fondo:

$$V = 7,00 \times 51,16 = \text{€ } 35.812,00$$

Il diritto di usufrutto viene determinato secondo il Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (n. 131 del 26/04/1986) (Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 99 del 30/04/1986).

Con riferimento alla tabella allegata al Testo Unico ed alla età degli usufruttuari il diritto di usufrutto viene determinato come segue:

Coefficiente 24

al saggio di interesse del 2,5 %.

$$\text{Diritto di usufrutto } 24 \times 2,5 \% = 60 \%$$

Valore di mercato della piena proprietà : € 35.812,00
(Euro trentacinquemilaottocentododici/00)

Valore di mercato del diritto di usufrutto per l'intero : € 21.487,20
(Euro ventunomilaquattrocentottantasette/20)

che viene arrotondato a € 21.500,00 (Euro Ventunomilacinquecento/00).

Descrizione sintetica

Diritto di usufrutto per l'intero del Terreno in agro di Martina Franca in località Capitolo, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Martina Franca al Fg. 3 p.lla 146, qual. vigneto cl. 4 di are 31.16, reddito dominicale € 44,92, reddito agrario € 31,71. Il fondo si presenta con coltura a frutteto, in buone condizioni di manutenzione. L'accesso al fondo risulta allo stato attuale agevole.

Valore di mercato del diritto di usufrutto per l'intero: € 21.500,00

(Euro Ventunomilacinquecento/00)

Lotto 2

Descrizione sintetica:

Nuda proprietà per l'intero. terreni con fabbricato rurale siti in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel N.C.T. di detto Comune come segue:

foglio 3, p.lla 151, qual. frutteto, cl. 1, are 00.72;

foglio 3, p.lla 152, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 48.37;

foglio 3, p.lla 150, fabbricato rurale, cons. are 00.98;

foglio 3, p.lla 427, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 55.22.

Nel lotto sono presenti due fabbricati rurali: il primo ad uso abitativo, il secondo ad uso depositi. Il primo fabbricato, composto da cantina, piano terra e piano primo, con spiazzo antistante, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza. Il secondo fabbricato, distaccato dal primo, composto da locali al piano terra e locali sovrastanti. Il tutto confinante con porzione di fabbricato di [REDACTED] tratturo di accesso, [REDACTED]

Caratteristiche zona

Gli immobili ed il fondo rustico sono situati in agro di Martina Franca ad una distanza di circa 13 km dal centro urbano di Martina Franca e di circa 2 km dal centro urbano di Alberobello, in una zona parzialmente urbanizzata per la presenza nelle vicinanze del lotto della rete pubblica di distribuzione elettrica e telefonica. La località, denominata "Contrada Capitolo", è raggiungibile percorrendo la statale 172 da Martina Franca a Locorotondo e poi da Locorotondo verso Alberobello fino al km 37,300, svoltando a destra, percorrendo le strade comunali e vicinali fino all'al lotto, come evidenziato sull'aerofotogrammetrico (all. n. 14).

Fabbricati

I due fabbricati risultano nel complesso costruita in data anteriore al 1967.

Anteriormente all'ingresso del piano terra si riscontra la presenza di un ampio piazzale di circa 100 mq, con pavimentazione in pietra locale, delimitato da muretti.

Dei due fabbricati rurali il primo è destinato ad uso abitativo, il secondo ad uso depositi. Il primo fabbricato, composto da cantina, piano terra e piano primo, con spiazzo antistante, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza. Il secondo fabbricato, distaccato dal primo, è composto da locali al piano terra e locali sovrastanti. I fabbricati sono strutturati secondo quanto riportato nelle planimetrie allegate.

Il primo fabbricato presenta:

- al piano interrato un cantina con accesso dal piano terra tramite una scala di comunicazione con il vano destinato a soggiorno;
- al piano terra un ampio vano destinato a garage-deposito, un ampio vano destinato a soggiorno, cucina, bagno e palmento (locale anticamente destinato alla lavorazione dell'uva da vino);

- al primo piano un ampio locale con destinazione non ben definita; a tale piano si accede tramite una scala presente nel garage.

Il secondo fabbricato, ad uso depositi, è composto da un locale, con accesso dal piano terra, ed un locale sovrastante al quale si accede dal locale sottostante tramite una botola realizzata nel solaio di separazione.

Per il primo fabbricato la superficie lorda complessiva della cantina è di 16,8 mq inclusa la parte occupata dalla scala, la superficie utile interna calpestabile, è di 12,6 mq, esclusa la scala interna; la superficie lorda del piano terra è di 116,4 mq incluse le due scale interne, la superficie utile interna calpestabile è di 75,0 mq escluse le due scale interne; la superficie lorda del primo piano è di 54,5 mq inclusa la scala interna, la superficie utile interna calpestabile è di 42,3 mq esclusa la scala interna. La superficie lorda complessiva del primo fabbricato è quindi di 187,7 mq, la superficie utile interna calpestabile complessiva è di 129,9 mq escluse le scale interne.

Per il secondo fabbricato la superficie lorda complessiva dei due locali di cui è composto è pari a 55,1 mq; i due locali hanno superfici nette utili rispettivamente di 29,8 mq, quello al piano terra e di 16,8 mq quello sovrastante per un totale di 46,6 mq.

Materiali e impianti

Il fabbricato ad uso civile è dotato di allacciamento all'ENEL e di impianto idrico-fognante. L'abitazione si presenta in mediocre stato di manutenzione. La abitazione è dotata di impianto elettrico civile parzialmente sottotraccia e parzialmente fuoritraccia in mediocre stato. L'abitazione è dotata di un bagno completo. Nel palmento è presente un camino a legna. I pavimenti sono realizzati in tavelle di materiali differenziati per ambiente, in cucina e in bagno i rivestimenti murali sono realizzati in piastrelle di ceramica. Le pareti degli altri ambienti sono rivestite con intonaco e pitturazione a calce in mediocre stato di manutenzione. Le pareti del locale destinato a garage/deposito sono rivestite con intonaco graffiato. La cantina è in condizioni pressochè originarie, con scala in pietra, intonaco e pitturazione a calce. Il locale al primo piano ha il pavimento privo di rivestimento: è presente solo il massetto in cemento; le pareti sono rivestite con intonaco grezzo. Gli infissi esterni sono in legno in mediocre stato di conservazione. La superficie lorda complessiva del primo fabbricato, escluso il piazzale, è quindi di 187,7 mq, la superficie utile interna calpestabile complessiva è di 129,9 mq escluse le scale interne.

Il secondo fabbricato ad uso depositi si presenta in cattive condizioni di conservazione. Non è dotato di alcun tipo di impianti, di pavimentazione e di intonaco. All'esterno si presenta semplicemente pitturato a calce. La superficie lorda complessiva dei due locali è pari a 55,1 mq, la superficie utile calpestabile è di 46,6 mq.

Gli identificativi catastali sono: Fg. 3 p.lla 150, fabbricato rurale, consistenza are 00.98. Nelle

foto sono visibili gli esterni dei fabbricati.

Le pareti esterne, visibili nelle stesse foto, sono in buono stato di manutenzione e sono rivestite in pietra ed intonaco locale con pitturazione a calce.

Stato manutentivo

Lo stato di conservazione è complessivamente appena sufficiente.

Descrizione del fondo

Il fondo si presenta con coltura a frutteto, in buone condizioni di manutenzione. L'accesso al fondo risulta allo stato attuale agevole. Gli identificativi catastali sono foglio 3, p.lla 151, qual. frutteto, cl. 1, are 00.72; foglio 3, p.lla 152, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 48.37; foglio 3, p.lla 427, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 55.22.

Conclusioni

Il lotto è composto da due fabbricati e da un fondo rustico in Martina Franca Contrada Capitolo. Il primo fabbricato, ad uso abitativo, si sviluppa su tre livelli: piano interrato, dove è presente la cantina con accesso dal piano terra tramite una scala di comunicazione con il vano destinato a soggiorno; piano terra composto da un ampio vano destinato a garage-deposito, un ampio vano destinato a soggiorno, cucina, bagno e palmento (locale anticamente destinato alla lavorazione dell'uva da vino); piano primo composto da un ampio locale, con destinazione non ben definita, a cui si accede tramite una scala presente nel garage. Anteriormente all'ingresso del piano terra si riscontra la presenza di un ampio piazzale, con pavimentazione in pietra locale, delimitato da muretti. Il secondo fabbricato, ad uso depositi, è composto da un locale, con accesso dal piano terra, ed un locale sovrastante al quale si accede dal locale sottostante tramite una botola realizzata nel solaio di separazione.

Lo stato di conservazione è complessivamente appena sufficiente.

Il fondo si presenta con coltura a frutteto, in buone condizioni di manutenzione. L'accesso al fondo risulta allo stato attuale agevole.

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti i due fabbricati con le corrispondenti superfici utili:

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente (abitazione)</i>	<i>Superficie utile</i>
Palmento	17,4 mq
Sala	48,6 mq
Cucina	7,9 mq
Bagno	4,4 mq
Garage-deposito	26,7 mq
Locale al primo piano	42,3 mq

Cantina	12,6 mq
Ambiente (deposito)	Superficie utile
Piano terra	29,8 mq
Primo piano	16,8 mq

Riepilogo ambienti(con esclusione delle scale interne)	
Tipologia	Superficie utile
Abitazione	129,9 mq
Deposito	46,6 mq

Colture	
Coltura	Superficie
frutteto	10.431 mq

Catasto Terreni							
Fg.	p.lla	porz	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca							
3	151	-	frutteto	1	are 00.72	€ 1,12	€ 0,59
3	152	-	Seminativo arborato	3	are 48.37	€ 9,99	€ 9,99
3	150	-	Fabbricato rurale	-	are 00.98	-	-
3	427	-	Seminativo arborato	3	are 55.22	€ 11,41	€ 11,41
In ditta: (usufrutto per 1/1); (nuda proprietà per 1/1).							

Inserimento nei piani urbanistici

Il fondo, fg. 3 – p.lle 151-152-427, nel Piano Regolatore Generale Approvato del Comune di Martina Franca (TA) risulta tipizzata a zona F2/2 e ricade in zona Trulli individuata nella cartografia P.U.T.T./p. La zona F2/2 rientra tra quelle agricole, giusta il contenuto dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. che testualmente si riporta:

Zona Agricola Residenziale: F2-2

e) case di abitazioni al servizio diretto dell'agricoltura o fabbricati rurali quali stalle, porcili,

silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, residenze;

- f) costruzioni adibite alla zootecnica ed alla conservazione e/o trasformazione di prodotti agricoli;
- g) allevamenti di bestiame a carattere industriale;
- h) altri fabbricati al servizio di quelli di cui sopra, ma connessi alla attività agricola quali depositi, garages, locali accessori.

Il tutto come risultante da Certificato di Destinazione Urbanistica.

Inserimento nel P.U.T.T.

Nella cartografia del P.U.T.T./p. (Ambiti Territoriali Estesi Serie 11), pubblicato sul Bollettino B.U.R.P. in data 11/01/2001, la particella costituente il fondo rientra nell'A.T.E. di tipo "C". Il tutto come risultante da Certificato di Destinazione Urbanistica.

Indici urbanistici

L'edificazione, nell'ambito di tale zona, prevede tra le altre le seguenti norme di attuazione:

1) Indici edilizi – Case di abitazione non a servizio dell'agricoltura	
Indice	Valore
indice di fabbricabilità fondiaria	0,03 mc/mq
Distanza dalle strade	secondo D.M. 1/4/68 n. 1404 e mai inferiore a 10,00 m
Distanza tra fabbricati	10,00 m
Distanza dai confini	5,00 m
Altezza massima	4,00 m (piano terra con eventuali seminterrato)
Lotto minimo	4.000 mq

2) Indici edilizi – Case di abitazione a servizio dell'agricoltura, resto di a) – b) – c) – d)	
Indice	Valore
indice di fabbricabilità fondiaria	0,06 mc/mq (con limite di 0,03 mc/mq per la parte di costruzione adibita a residenza)
Distanza dalle strade	secondo D.M. 1/4/68 n. 1404 e mai inferiore a 10,00 m

Distanza tra fabbricati	10,00 m
Distanza dai confini	5,00 m
Altezza massima	7,50 m (salvo costruzioni particolare quali silos, serbatoi idrici, ecc.)
Lotto minimo	4.000 mq

Per la destinazione residenziale di cui al punto 1) la concessione è a titolo oneroso (art. 9 l.r. n. 66 del 31.10.1979)

Per lotti fino ai 4.000 mq e comunque non inferiori ai 2.000 mq è consentito realizzare depositi per attrezzi agricoli per una superficie non superiore ai 25 mq.

Il tutto come risultante da Certificato di Destinazione Urbanistica.

Pratica edilizia

I due fabbricati risultano nel complesso costruita in data anteriore al 1967.

Abitabilità

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18 giugno 2007</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Fg.3 p.lle 150-151-152-427 –						
usufrutto	1/1	donazione	Luca Torricella, notaio in Martina Franca	28 dicembre 1979	21 gennaio 1980	1107/ 1020
Fg.3 p.lle 150-151-152-427 –						
Nuda proprietà	1/1	donazione	Luca Torricella, notaio in Martina Franca	28 dicembre 1979	21 gennaio 1980	1107/ 1020

<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
5256/1238	23/02/2005	iscrizione	Cassa di Risparmio Carpi S.p.A.
Note: Ipoteca giudiziale, contro			
5495/1291	26/02/2005	iscrizione	Cassa di Risparmio Carpi S.p.A.
Note: Ipoteca giudiziale, contro			
7411/1670	17/03/2005	iscrizione	Cassa di Risparmio Carpi S.p.A.

Note: Ipoteca giudiziale, contro			
32601/8778	16/12/2005	iscrizione	Uniriscossioni S.p.A.
Note: Ipoteca legale, contro			

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17927	18/06/2007	Trascrizione	Banca Popol. dell'Emilia Romagna
Note: Pignoramento immobiliare contro			

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>Dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
-	-	-	-	-
Nota:				

Documentazione allegata/verificata						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>contratto di comodato.</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	Si	-	-	-	No	-

Verifica allegato 2						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert.. catastale</i>	<i>Cert. Ipotecario</i>	<i>Cert. notariale</i>	<i>Dest.Urb..</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	Si	Si	No	Si	Si	No

Conclusioni

Diritto di nuda proprietà per l'intero dei terreni con fabbricato rurale siti in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel N.C.T. di detto Comune come segue: foglio 3, p.lla 151, qual. frutteto, cl. 1, are 00.72; foglio 3, p.lla 152, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 48.37; foglio 3, p.lla 150, fabbricato rurale, cons. are 00.98; foglio 3, p.lla 427, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 55.22. Il lotto è composto da due fabbricati e da un fondo rustico in Martina Franca Contrada Capitolo. Il primo fabbricato, ad uso abitativo, si sviluppa su tre livelli: piano interrato, dove è presente la cantina con accesso dal piano terra tramite una scala di comunicazione con il vano destinato a soggiorno; piano terra com-

posto da un ampio vano destinato a garage-deposito, un ampio vano destinato a soggiorno, cucina, bagno e palmento (locale anticamente destinato alla lavorazione dell'uva da vino); piano primo composto da un ampio locale, con destinazione non ben definita, a cui si accede tramite una scala presente nel garage. Anteriormente all'ingresso del piano terra si riscontra la presenza di un ampio piazzale, con pavimentazione in pietra locale, delimitato da muretti. Il secondo fabbricato, ad uso depositi, è composto da un locale, con accesso dal piano terra, ed un locale sovrastante al quale si accede dal locale sottostante tramite una botola realizzata nel solaio di separazione. Lo stato di conservazione è complessivamente appena sufficiente.

Il fondo si presenta con coltura a frutteto, in buone condizioni di manutenzione. L'accesso al fondo risulta allo stato attuale agevole.

La superficie lorda complessiva del primo fabbricato, escluso il piazzale, è quindi di 187,7 mq, la superficie utile interna calpestabile complessiva è di 129,9 mq escluse le scale interne. La superficie lorda complessiva dei due locali destinati a deposito è pari a 55,1 mq, la superficie utile calpestabile è di 46,6 mq. La superficie complessiva del fondo rustico è di 10.431 mq.

Metodo di stima

In base alle indagini del mercato nell'abitato di Martina Franca ed Alberobello, a cui è più vicino l'immobile, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel territorio urbano, piano ed altro, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel territorio urbano, piano ed altro, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 750 €/mq considerando la superficie lorda per il primo fabbricato e 200 €/mq considerando la superficie lorda per il secondo fabbricato. Pertanto il valore dell'immobile è :

$$V_f = 187,7 \times 750,00 + 55,1 \times 200,00 = 151.795,00 \text{ €}$$

Il valore del fondo si ricava facendo riferimento ai valori di mercato medi accertati dal sottoscritto C.T.U..

Considerando le caratteristiche del fondo, quali tipo di terreno, colture esistenti, età delle piante, ubicazione, servizi ed infrastrutture della zona, il valore di mercato da assumere come riferimento, in base ad approfondite indagini condotte presso imprenditori agricoli e tecnici locali, è pari a 7,00 €/mq.

Moltiplicando la superficie così ottenuta, pari a 10.431,0 mq, per il valore unitario, si ottiene il valore del fondo:

$$V_t = 7,00 \times 10.431,0 = \text{€ } 73.017,00$$

Il valore del lotto ammonta quindi a:

$$V_p = V_f + V_t = 151.795,00 + 73.017,00 = \text{€ } 224.812,00$$

tramite una botola realizzata nel solaio di separazione. Lo stato di conservazione è complessivamente appena sufficiente.

Il fondo si presenta con coltura a frutteto, in buone condizioni di manutenzione. L'accesso al fondo risulta allo stato attuale agevole.

La superficie lorda complessiva del primo fabbricato, escluso il piazzale, è quindi di 187,7 mq, la superficie utile interna calpestabile complessiva è di 129,9 mq escluse le scale interne.

La superficie lorda complessiva dei due locali destinati a deposito è pari a 55,1 mq, la superficie utile calpestabile è di 46,6 mq. La superficie complessiva del fondo rustico è di 10.431 mq.

Valore di mercato della nuda proprietà: € 154.400,00

(euro centocinquantaquattromilaquattrocento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 3

Descrizione sintetica:

Diritto di piena proprietà per l'intero dei terreni con fabbricato rurale siti in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel N.C.T. di detto Comune come segue: foglio 3, p.lla 148, qual. frutteto, cl. 1, cons. are 02,47; foglio 3, p.lla 149, fabbricato rurale, cons are 01,25. Il fabbricato rurale, ad uso abitativo, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, è composto da piano terra ed un piccolo locale, adibito a deposito, sovrastante il fabbricato e ricavato nella parte superiore del cono di un trullo, il tutto con veranda con copertura in legno e piazzale antistante.

Caratteristiche zona

L'immobile ed il terreno sono situati in agro di Martina Franca ad una distanza di circa 13 km dal centro urbano di Martina Franca e di circa 2 km dal centro urbano di Alberobello, in una zona parzialmente urbanizzata per la presenza nelle vicinanze del lotto della rete pubblica di distribuzione elettrica e telefonica. La località, denominata "Contrada Capitolo", è raggiungibile percorrendo la statale 172 da Martina Franca a Locorotondo e poi da Locorotondo verso Alberobello fino al km 37,300, svoltando a destra, percorrendo le strade comunali e vicinali fino all'al lotto, come evidenziato sull'aerofotogrammetrico (all. n. 14).

Fabbricati

Il fabbricato risulta costruito in data anteriore al 1967.

Anteriormente all'ingresso si riscontra la presenza di un ampio piazzale, con pavimentazione in pietra ed una veranda con copertura in legno. Il fabbricato, parte di un fabbricato di maggiore consistenza, è destinato ad uso abitativo, composto da piano terra ed un piccolo locale, adibito a deposito, sovrastante il fabbricato e ricavato nella parte superiore del cono di un trullo. Il fabbricato è strutturato secondo quanto riportato nella planimetria allegata.

Il fabbricato al piano terra comprende un vano destinato a cucina, un ampio vano destinato a sala da pranzo, un ampio vano destinato a soggiorno, un bagno, tre camere da letto, due piccoli vani, accessibili solo dall'esterno del fabbricato e destinati rispettivamente a locale caldaia e deposito; in questo ultimo sono presenti due forni a legna.

La superficie lorda complessiva del piano terra è di 153,8 mq. La superficie utile interna calpestabile è di 98,9 mq. Il piccolo deposito sovrastante ha superficie lorda di 11,1 mq e superficie netta di 5,7 mq con altezza ridotta ed accesso non agevole. La veranda coperta ha una superficie di circa 27 mq, il piazzale di circa 120 mq.

Materiali e impianti

Il fabbricato ad uso civile è dotato di allacciamento all'ENEL e di impianto idrico-fognante. L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione. La abitazione è dotata di impianto elettrico civile di tipo sottotraccia. L'abitazione è dotata di un bagno completo. I pavimenti

sono in cotto e ceramica differenziati per ambiente, in cucina e in bagno i rivestimenti murali sono realizzati in piastrelle di ceramica. Le pareti degli altri ambienti sono rivestite con intonaco locale liscio e con pietra a vista. Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio e ghisa. La superficie utile calpestabile, escluse la veranda ed il piazzale, è complessivamente pari a 104,6 mq, tra piano terra e deposito sovrastante; quella lorda è pari a 164,9 mq.

Gli identificativi catastali sono: Fg. 3 p.lla 149, fabbricato rurale, consistenza are 01.25. Nelle foto sono visibili gli esterni del fabbricato.

Le pareti esterne, visibili nelle stesse foto, sono in buono stato di manutenzione e sono rivestite in pietra ed intonaco locale con pitturazione a calce.

Stato manutentivo

Lo stato di conservazione è complessivamente più che buono.

Descrizione del fondo

Il terreno, di piccola superficie, si estende in adiacenza del fabbricato, è sistemato a giardino e presenta alberi e piante ornamentali, con camminamenti in pietra, in buone condizioni di manutenzione. L'accesso al fondo risulta allo stato attuale agevole. Gli identificativi catastali sono foglio 3, p.lla 158, qual. frutteto, cl. 1, are 02.47.

Conclusioni

Il lotto è composto da un fabbricato rurale e da un terreno in Martina Franca Contrada Capitolo. Il fabbricato rurale, ad uso abitativo, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, è composto da piano terra ed un piccolo locale, adibito a deposito, sovrastante il fabbricato e ricavato nella parte superiore del cono di un trullo, il tutto con veranda con copertura in legno e piazzale antistante. Il fabbricato al piano terra comprende un vano destinato a cucina, un ampio vano destinato a sala da pranzo, un ampio vano destinato a soggiorno, un bagno, tre camere da letto, due piccoli vani, accessibili solo dall'esterno del fabbricato e destinati rispettivamente a locale caldaia e deposito; in questo ultimo sono presenti due forni a legna.

Lo stato di conservazione è complessivamente più che buono.

Il terreno, di piccola superficie, si estende in adiacenza del fabbricato, è sistemato a giardino e presenta alberi e piante ornamentali, con camminamenti in pietra, in buone condizioni di manutenzione. L'accesso al fondo risulta allo stato attuale agevole. Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti il fabbricato con le corrispondenti superfici utili:

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente (abitazione)</i>	<i>Superficie utile</i>
Deposito	4,8 mq
Letto 1	12,1 mq

Letto 2	9,5 mq
Letto 3	7,5 mq
Cucina	11,5 mq
Bagno	6,8 mq
Pranzo	21,7 mq
Soggiorno	16,6 mq
Ripostiglio	1,8 mq
Centrale termica	0,6 mq
Deposito sovrastante	5,7 mq

Riepilogo ambienti(con esclusione della scala interna)	
Tipologia	Superficie utile
Abitazione	104,6 mq

Colture	
Coltura	Superficie
giardino	247 mq

Catasto Terreni							
Fg.	p.lla	porz	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca							
3	148	-	Frutteto	1	are 02.47	€ 3,83	€ 2,04
3	149	-	Fabbricato rurale	-	are 01.25	-	-
In ditta: (usufrutto per 1/1); (nuda proprietà per 1/1). Intestazione errata per errore di voltura del 1979. In realtà piena proprietà per 1/1 di [REDACTED]							

Inserimento nei piani urbanistici

Il fondo, fg. 3 – p.lla 148, nel Piano Regolatore Generale Approvato del Comune di Martina Franca (TA) risulta tipizzata a zona F2/2 e ricade in zona Trulli individuata nella cartografia P.U.T.T./p. La zona F2/2 rientra tra quelle agricole, giusta il contenuto dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. che testualmente si riporta:

Zona Agricola Residenziale: F2-2

- i) case di abitazioni al servizio diretto dell'agricoltura o fabbricati rurali quali stalle, porcili, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, residenze;
- j) costruzioni adibite alla zootecnica ed alla conservazione e/o trasformazione di prodotti agricoli;
- k) allevamenti di bestiame a carattere industriale;
- l) altri fabbricati al servizio di quelli di cui sopra, ma connessi alla attività agricola quali depositi, garages, locali accessori.

Il tutto come risultante da Certificato di Destinazione Urbanistica.

Inserimento nel P.U.T.T.

Nella cartografia del P.U.T.T./p. (Ambiti Territoriali Estesi Serie II), pubblicato sul Bollettino B.U.R.P. in data 11/01/2001, la particella costituente il fondo rientra nell'A.T.E. di tipo "C". Il tutto come risultante da Certificato di Destinazione Urbanistica.

Indici urbanistici

L'edificazione, nell'ambito di tale zona, prevede tra le altre le seguenti norme di attuazione:

<i>1) Indici edilizi – Case di abitazione non a servizio dell'agricoltura</i>	
Indice	Valore
indice di fabbricabilità fondiaria	0,03 mc/mq
Distanza dalle strade	secondo D.M. 1/4/68 n. 1404 e mai inferiore a 10,00 m
Distanza tra fabbricati	10,00 m
Distanza dai confini	5,00 m
Altezza massima	4,00 m (piano terra con eventuali seminterrato)
Lotto minimo	4.000 mq

<i>2) Indici edilizi – Case di abitazione a servizio dell'agricoltura</i>	
<i>resto di a) – b) – c) – d)</i>	
Indice	Valore
indice di fabbricabilità fondiaria	0,06 mc/mq (con limite di 0,03 mc/mq per la parte di costruzione adibita a residenza)

Distanza dalle strade	secondo D.M. 1/4/68 n. 1404 e mai inferiore a 10,00 m
Distanza tra fabbricati	10,00 m
Distanza dai confini	5,00 m
Altezza massima	7,50 m (salvo costruzioni particolare quali silos, serbatoi idrici, ecc.)
Lotte minimo	4.000 mq

Per la destinazione residenziale di cui al punto 1) la concessione è a titolo oneroso (art. 9 l.r. n. 66 del 31.10.1979)

Per lotti fino ai 4.000 mq e comunque non inferiori ai 2.000 mq è consentito realizzare depositi per attrezzi agricoli per una superficie non superiore ai 25 mq.

Il tutto come risultante da Certificato di Destinazione Urbanistica.

Pratica edilizia

Il fabbricato risulta costruito in data anteriore al 1967.

Abitabilità

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 18 giugno 2007</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>N°</i>
Fg.3 p.lle 148-149 -						
Piena proprietà	1/1	donazione	Luca Torricella, notaio in Martina Franca	28 dicembre 1979	21 gennaio 1980	1107/ 1020

<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
5256/1238	23/02/2005	iscrizione	Cassa di Risparmio Carpi S.p.A.
Note: Ipoteca giudiziale, contro			
5495/1291	26/02/2005	iscrizione	Cassa di Risparmio Carpi S.p.A.
Note: Ipoteca giudiziale, contro			
7411/1670	17/03/2005	iscrizione	Cassa di Risparmio Carpi S.p.A.
Note: Ipoteca giudiziale, contro			
32601/8778	16/12/2005	iscrizione	Uniriscossioni S.p.A.

Note: Ipoteca legale, contro .

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17927	18/06/2007	Trascrizione	Banca Popol. dell'Emilia Romagna
Note: Pignoramento immobiliare contro			

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>Dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
-	-	-	-	-
Nota:				

Documentazione allegata/verificata						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>contratto di comodato.</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	Si	-	-	-	No	-

Verifica allegato 2						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert.. catastale</i>	<i>Cert. Ipotecario</i>	<i>Cert. notariale</i>	<i>Dest.Urb..</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	Si	Si	No	Si	Si	No

Conclusioni

Diritto di piena proprietà per l'intero di terreno con fabbricato rurale siti in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel N.C.T. di detto Comune come segue: foglio 3, p.lla 148, qual. frutteto, cl. 1, are 02.47; foglio 3, p.lla 149, fabbricato rurale, cons. are 01.25. Il fabbricato rurale, ad uso abitativo, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, è composto da piano terra ed un piccolo locale, adibito a deposito, sovrastante il fabbricato e ricavato nella parte superiore del cono di un trullo, il tutto con veranda con copertura in legno e piazzale antistante. Il fabbricato al piano terra comprende un vano destinato a cucina, un ampio vano destinato a sala da pranzo, un ampio vano destinato a soggiorno, un bagno, tre camere da letto, due piccoli vani, accessibili solo dall'esterno del fabbricato e de-

stinati rispettivamente a locale caldaia e deposito; in questo ultimo sono presenti due forni a legna.

Lo stato di conservazione è complessivamente più che buono.

Il terreno, di piccola superficie, si estende in adiacenza del fabbricato, è sistemato a giardino e presenta alberi e piante ornamentali, con camminamenti in pietra, in buone condizioni di manutenzione. L'accesso al fondo risulta allo stato attuale agevole.

La superficie utile calpestabile, escluse la veranda ed il piazzale, è complessivamente pari a 104,6 mq, tra piano terra e deposito sovrastante; quella lorda è pari a 164,9 mq.

La superficie complessiva del terreno è di 247 mq.

Metodo di stima

In base alle indagini del mercato nell'abitato di Martina Franca ed Alberobello, a cui è più vicino l'immobile, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel territorio urbano, piano ed altro, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel territorio urbano, piano ed altro, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.050 €/mq considerando la superficie lorda. Pertanto il valore dell'immobile è :

$$V_f = 164,9 \times 1.050,00 = 173.145,00 \text{ €}$$

Il valore del fondo si ricava facendo riferimento ai valori di mercato medi accertati dal sottoscritto C.T.U..

Considerando le caratteristiche del fondo, quali tipo di terreno, colture esistenti, età delle piante, ubicazione, servizi ed infrastrutture della zona, il valore di mercato da assumere come riferimento, in base ad approfondite indagini condotte presso imprenditori agricoli e tecnici locali, è pari a 3,50 €/mq.

Moltiplicando la superficie, per il valore unitario, si ottiene il valore del fondo:

$$V_t = 3,50 \times 247 = \text{€ } 864,50$$

Il valore del lotto ammonta quindi a:

$$V_p = V_f + V_t = 173.145,00 + 864,50 = \text{€ } 174.009,50$$

Valore di mercato della piena proprietà : $V_p = \text{€ } 174.009,50$
(Euro centosettantaquattromilanove/50)

A tale valore vanno sottratte le spese relative all'accatastamento del fabbricato al Catasto Urbano e quelle relative alla presentazione dell'istanza per la correzione degli intestati di entrambe le particelle del lotto. L'attività di accatastamento prevede rilievo e restituzione grafica dei fabbricati, produzione della planimetria catastale, mappale. La spesa complessiva si stima in € 3.300,00 (Euro tremilatrecento/00) e non tiene conto di eventuali sanzioni, che

l'Agenzia del Territorio sta definendo, dovute alla scadenza dei termini per il passaggio dei fabbricati dal Catasto Terreni al Catasto Urbano.

Il valore del lotto ammonta quindi a:

$V = V_p - V_s = 174.009,50 - 3.300,00 = € 170.709,50$ che viene arrotondato a:

$V_l = € 170.700,00$ (Euro Centosettantamilasettecento/00)

Descrizione sintetica

Diritto di piena proprietà per l'intero dei terreni con fabbricato rurale siti in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel N.C.T. di detto Comune come segue: foglio 3, p.lla 148, qual. frutteto, cl. 1, cons. are 02.47; foglio 3, p.lla 149, fabbricato rurale, cons are 01.25. Il fabbricato rurale, ad uso abitativo, è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, è composto da piano terra ed un piccolo locale, adibito a deposito, sovrastante il fabbricato e ricavato nella parte superiore del cono di un trullo, il tutto con veranda con copertura in legno e piazzale antistante.

Il fabbricato al piano terra comprende un vano destinato a cucina, un ampio vano destinato a sala da pranzo, un ampio vano destinato a soggiorno, un bagno, tre camere da letto, due piccoli vani, accessibili solo dall'esterno del fabbricato e destinati rispettivamente a locale caldaia e deposito; in questo ultimo sono presenti due forni a legna.

Lo stato di conservazione è complessivamente più che buono.

Il terreno, di piccola superficie, si estende in adiacenza del fabbricato, è sistemato a giardino e presenta alberi e piante ornamentali, con camminamenti in pietra, in buone condizioni di manutenzione. L'accesso al fondo risulta allo stato attuale agevole. La superficie utile calpestabile, escluse la veranda ed il piazzale, è complessivamente pari a 104,6 mq, tra piano terra e deposito sovrastante; quella lorda è pari a 164,9 mq.

La superficie complessiva del fondo rustico è di 247 mq.

Valore di mercato della piena proprietà: € 170.700,00

(euro centosettantamilasettecento/00)

In fede,

Martina Franca, _____

dott. ing. Mattia RANA

ASTE
GIUDIZIARIE.it