

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Procedimento di esecuzione immobiliare n° 225/2007 promosso da:

"Banca Popolare dell'Emilia Romagna"

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione dell'esperto Ing. Mattia RANA relativa ai quesiti dell'udienza del 28/04/2022.

Udienza di giuramento: 29/01/2008.

Nell'udienza del 28 aprile 2022, veniva riconfermato CTU l'ing. Mattia RANA per i seguenti accertamenti ed operazioni:

- 1) "definitiva verifica dell'identificazione catastale dei lotti ab origine pignorati";
- 2) "accertamento dei lotti gravati da usufrutto";
- 3) "ricongiunzione degli stessi stante la morte dell'usufruttuaria"
- 4) "aggiornamento delle valutazioni dei lotti".

PREMESSA

Il Custode e Professionista Delegato, Avv. Davide Semeraro, con relazione del 29/10/2019, comunicava al G.E. che i dati catastali dei compendi pignorati risultavano variati rispetto a quanto riportato, nella perizia del 17/10/2008, dal sottoscritto CTU e che detta variazione è stata dovuta ad un accatastamento, eseguito autonomamente dal debitore esecutato in data 23/10/2009, che non rispettava i diritti reali derivanti dagli atti di provenienza e modificava la situazione catastale relativa alla relazione di consulenza del 17/10/2008.

L'accatastamento risultava obbligatorio in quanto i fabbricati oggetto di pignoramento erano alla data del 17/10/2008 classificati come "fabbricato rurale" nel Catasto Terreni e dovevano essere accatastati al Catasto Fabbricati con idonea classazione ed inoltre dovevano essere realizzate e depositate le planimetrie catastali degli stessi.

Nel 2021 sono state eseguite le operazioni penitenti, riportate nella relazione dello stesso CTU "Relazione dell'esperto Ing. Mattia RANA relativa al ripristino dei lotti", depositata telematicamente il 20 novembre 2021, che hanno avuto lo scopo di:

- ripristinare i diritti reali come derivanti dagli atti di provenienza;
- accatastare correttamente i fabbricati;
- eseguire la ricongiunzione dell'usufrutto stante la morte dell'usufruttuaria;
- ripristinare i lotti.

Le operazioni, per effetto delle procedure proprie dell'Agenzia del Territorio (Catasto), hanno determinato la variazione della numerazione delle particelle oggetto di pignoramento, variazione che non incide sulla consistenza del compendio né su quella dei lotti.

A seguito dell'accatastamento, è risultato quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- una porzione del fabbricato, ex. fg. 3 p.lla 149 – fabbricato rurale, inizialmente pignorato per la piena proprietà, ricade in realtà nella particella ex. fg. 3 p.lla 146, e di tale porzione il debitore esecutato è titolare soltanto dell'usufrutto;

- la originaria p.lla 146 – terreno – 51.16 are – ha dato origine alla p.lla 973 – terreno – 50.88 are e p.lla 974 – ente urbano – 28 mq.

Con riferimento quindi alla originaria p.lla 146 è ora possibile formare un lotto comprendente la porzione identificata attualmente dalla p.lla 973.

ACCERTAMENTI ED OPERAZIONI SVOLTI

1) “DEFINITIVA VERIFICA DELL'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI LOTTI AB ORIGINE PIGNORATI”

SITUAZIONE CATASTALE CORRETTA ED AGGIORNATA

Catasto terreni – Dati Aggiornati								
	Fg.	p.lla	porz	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca								
	3	973	-	vigneto	4	50.88	€ 44,67	€ 31,53
In ditta: [REDACTED] (nuda proprietà); [REDACTED] (usufrutto).								
	3	725	-	Seminativo arborato	3	are 45.78	€ 9,46	€ 9,43
	3	427	-	Seminativo arborato	3	are 55.22	€ 11,41	€ 11,41
In ditta: [REDACTED] (piena proprietà per 1/1).								
	3	148	-	Frutteto	1	are 02.47	€ 3,83	€ 2,04
In ditta: [REDACTED] (piena proprietà per 1/1).								

Catasto urbano - Dati aggiornati							
	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Rendita
Comune di Martina Franca (TA)							
	3	974	1	A/7	1	1,5 vani	€ 96,84
In ditta: [REDACTED] (nuda proprietà); [REDACTED] (usufrutto).							
Comune di Martina Franca (TA)							
	3	727	2	A/7	1	6 vani	€ 387,34
In ditta: [REDACTED] (piena proprietà per 1/1).							
Comune di Martina Franca (TA)							
	3	966	1	A/7	1	4,5 vani	€ 290,51
In ditta: [REDACTED] (piena proprietà per 1/1).							



INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Individuazione dei lotti		
Comune di Martina Franca		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
225/07	1	Diritto di usufrutto per l'intero sul terreno sito in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificato nel Catasto di detto Comune al foglio 3, p.lla 973, qual. Vigneto, cl. 4, cons. are 50.88.
Comune di Martina Franca		
225/07	2	Diritto di piena proprietà per l'intero dei terreni con fabbricato siti in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel Catasto di detto Comune come segue: foglio 3, p.lla 427, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 55.22; foglio 3, p.lla 725, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 45.78; foglio 3, p.lla 727, sub. 2, catasto fabbricati, cat. A/7, classe 1, 6 vani.
Comune di Martina Franca		
225/07	3	Diritto di piena proprietà per l'intero dei terreni con fabbricato siti in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel Catasto di detto Comune come segue: foglio 3, p.lla 148, qual. frutteto, cl. 1, cons. are 02.47; foglio 3, p.lla 966, sub. 1, catasto fabbricati, cat. A/7, classe 1, 4,5 vani (porzione di un unico fabbricato) Diritto di usufrutto per l'intero sul fabbricato sito in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel Catasto di detto Comune come segue: foglio 3, p.lla 974, sub. 1, catasto fabbricati, cat. A/7, classe 1, 1,5 vani (porzione del fabbricato di cui alla p.lla 966 sub. 1)

Il fabbricato indicato nel lotto 3, costituito da p.lla 966 sub. 1 (piena proprietà) e p.lla 974 sub. 1 (usufrutto) NON è divisibile nelle due parti con diritti reali diversi.

Il quadro sinottico dei lotti-particelle è rappresentato graficamente in all. n. 14. Come si evince da esso, la porzione della p.lla 727, indicata con (A), rappresenta un piazzale comune sia al fabbricato della p.lla 727 (lotto 2) che a quello della p.lla 966 (lotto 3).

2) "ACCERTAMENTO DEI LOTTI GRAVATI DA USUFRUTTO"

I lotti gravati da usufrutto sono:

- Lotto n. 1 – per la sua totalità "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 973, qual. Vigneto, cl. 4, cons. are 50.88. In ditta: [REDACTED] (nuda proprie-

tà); [REDACTED] – debitore esecutato (usufrutto)”.

- Lotto n. 3 – in parte per quanto attiene alla p.lla 974 “Diritto di usufrutto per l’intero sul fabbricato sito in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel Catasto di detto Comune come segue: foglio 3, p.lla 974, sub. 1, catasto fabbricati, cat. A/7, classe 1, 1,5 vani (porzione del fabbricato di cui alla p.lla 966 sub. 1)”. In ditta: [REDACTED] (nuda proprietà); [REDACTED] – debitore esecutato (usufrutto)”.

IL “LOTTO N. 2” risulta completamente libero da usufrutto stante la morte dell’usufruttuaria.

3) “RICONGIUNGIMENTO DELL’USUFRUTTO STANTE LA MORTE DELL’USUFRUTTUARIA”

Il lotto 2 era inizialmente gravato da usufrutto a favore di [REDACTED] deceduta in data 05.04.2020.

Il CTU ha provveduto al ricongiungimento dell’usufrutto degli immobili di cui al lotto n. 2 in data 21/10/2021, come si evince dagli atti presentati all’Agenzia del Territorio di cui all’all. n. 6 e dalle visure catastali in all. nn. 9-10-11; l’operazione è stata riportata nella perizia depositata telematicamente in data 20 novembre 2021.

Il LOTTO N. 2 risulta completamente libero da usufrutto ed è di piena proprietà del debitore esecutato, come già indicato al punto n. 1 della presente relazione.

4) “AGGIORNAMENTO DELLE VALUTAZIONI DEI LOTTI”

Lotto n° 1

Diritto di usufrutto per l’intero sul terreno sito in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificato nel Catasto di detto Comune al foglio 3, p.lla 973, qual. Vigneto, cl. 4, cons. are 50.88.

Di seguito vengono riassunti le superfici.

Colture	
Coltura	Superficie
frutteto	5.088 mq

Di seguito vengono riassunti i dati catastali.

Catasto Terreni						
Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca						
3	973	vigneto	4	50.88	€ 44,67	€ 31,53
In ditta: [REDACTED] (nuda proprietà); [REDACTED] (usufrutto)..						



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 4,00 €/mq.

Moltiplicando la superficie complessiva, pari a are 50.88, per il valore unitario, si ottiene il valore del fondo:

$$V = 4,00 \times 5.088 = \text{€ } 20.352,00$$

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) ma con riferimento all'aggiornamento derivante da Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 21 dicembre 2021, pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2021.

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

██████████ nato il ██████████ - età ████████ anni (anni compiuti)

Coefficiente 32

al saggio di interesse del 1,25 %.

Diritto di usufrutto $32 \times 1,25 \% = 40 \%$

Valore di mercato della piena proprietà : € 20.352,00
(Euro trentacinquemilaseicentosedici/00)

Valore di mercato del diritto di usufrutto per l'intero : € 8.140,80
(Euro ottomilacentoquaranta/80)

che viene arrotondato a € 8.140,00 (Euro Ottomilacentoquaranta/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 973, qual. vigneto cl. 4 di are 50.88, reddito dominicale € 44,67, reddito agrario € 31,531. 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: € 8.140,00

(Euro Ottomilacentoquaranta/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto 2

Descrizione sintetica:

Diritto di piena proprietà per l'intero dei terreni con fabbricato siti in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel Catasto di detto Comune come segue:

foglio 3, p.lla 427, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 55.22;
foglio 3, p.lla 725, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 45.78;
foglio 3, p.lla 727, sub. 2, catasto fabbricati, cat. A/7, classe 1, 6 vani.

Nel lotto sono presenti due fabbricati: 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] e [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 al lotto.

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, con pavimentazione in pietra locale, delimitato da muretti. E' presente un'altra area pertinenziale esterna, anch'essa pavimentata, confinante con le p.lle 966 e 148 del lotto n. 3. Questa rappresenta un piazzale comune sia al fabbricato della p.lla 727 (lotto 2) che a quello della p.lla 966 (lotto 3). La superficie complessiva di piazzale ed altra area pertinenziale è di circa 240 mq.

Dei due fabbricati 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 fuoritracceia in mediocre stato. L'abitazione è dotata di un bagno completo. Nel palmento è presente un camino a legna. I pavimenti sono realizzati in tavole 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, escluse le aree esterne, 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.

Nelle foto sono visibili gli esterni dei fabbricati.

Le pareti esterne, visibili nelle stesse foto, sono in buono stato di manutenzione e sono rive-



stite 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 427, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 55.22;
- foglio 3, p.lla 725, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 45.78;.

Conclusioni

Il lotto è composto da due fabbricati e da un fondo rustico in Martina Franca Contrada Capitolo. I due fabbricati risultano nel complesso costruita in data anteriore al 1967.

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. E' presente un'altra area pertinenziale esterna, anch'essa pavimentata, confinante con il lotto n. 3. La superficie complessiva di piazzale ed altra area pertinenziale è di circa 240 mq. 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	18,6 mq
Cucina	7,9 mq
Bagno	4,4 mq
Garage-deposito	26,7 mq
Locale al primo piano	42,3 mq

<i>Ambienti</i>	
Cantina	12,6 mq
Ambiente (deposito)	Superficie utile
Piano terra	29,8 mq
Primo piano	16,8 mq
Aree esterne	240,0 mq

Riepilogo ambienti (con esclusione delle scale interne)	
Tipologia	Superficie utile
Abitazione	129,9 mq
Deposito	46,6 mq
Aree esterne	240,0 mq

<i>Colture</i>	
Coltura	Superficie
frutteto	10.100 mq

Catasto terreni							
Fg.	p.lla	porz	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca							
3	725	-	Seminativo arborato	3	are 45.78	€ 9,46	€ 9,43
3	427	-	Seminativo arborato	3	are 55.22	€ 11,41	€ 11,41
In ditta: [REDACTED] (piena proprietà per 1/1).							

Catasto urbano						
Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Rendita
Comune di Martina Franca (TA)						
3	727	2	A/7	1	6 vani	€ 387,34
In ditta: [REDACTED] (piena proprietà per 1/1).						

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, tenuto conto anche dei valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Anno 2022 1° semestre, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 670 €/mq considerando la superficie lorda per il primo fabbricato, 200 €/mq considerando la superficie lorda per il secondo fabbricato ed una valutazione al 15% per le aree scoperte. Pertanto il valore dell'immobile è:

$$V_f = 187,7 \times 670,00 + 55,1 \times 200,00 + 240 \times 0,15 \times 670 = 153.391,00 \text{ €}$$

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 4,00 €/mq.

Moltiplicando la superficie così ottenuta, pari a 10.100,0 mq, per il valore unitario, si ottiene il valore del fondo:

$$V_t = 4,00 \times 10.100,0 = \text{€ } 40.400,00$$

Il valore del lotto ammonta quindi a:

$$V_p = V_f + V_t = 153.391,00 + 40.400,00 = \text{€ } 193.791,00$$

Valore di mercato della piena proprietà: $V_p = \text{€ } 193.791,00$
(Euro centonovantatremilasettecentonovantuno/00)

che viene arrotondato a:

Vl = € 194.000,00 (Euro Centonovantaquattromila/00)

Descrizione sintetica

Dritto di piena proprietà per l'intero dei terreni con fabbricati siti in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel Catasto di detto Comune come segue:

foglio 3, p.lla 427, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 55.22;
foglio 3, p.lla 725, qual. seminativo arborato, cl. 3, cons. are 45.78;
foglio 3, p.lla 727, sub. 2, catasto fabbricati, cat. A/7, classe 1, 6 vani.

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. E' presente un'altra area pertinenziale esterna, anch'essa pavimentata, confinante con il lotto n. 3. La superficie complessiva di piazzale ed altra area pertinenziale è di circa 240 mq. 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 10.100 mq.

Valore di mercato della piena proprietà: € 194.000,00

(Euro Centonovantaquattromila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lotto 3

Descrizione sintetica:

TERRENI

Diritto di piena proprietà per l'intero dei terreni siti in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel Catasto di detto Comune come segue:
foglio 3, p.lla 148, qual. frutteto, cl. 1, cons. are 02.47;

FABBRICATO, di fatto una unità abitativa ma costituito da due porzioni, con diritti reali diversi, così identificate:

- a) Diritto di piena proprietà per l'intero di porzione di fabbricato sito in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel Catasto di detto Comune come segue:
foglio 3, p.lla 966, sub. 1, catasto fabbricati, cat. A/7, classe 1, 4,5 vani
- b) Diritto di usufrutto per l'intero su porzione di fabbricato sito in Comune di Martina Franca (TA), Località Capitolo, ed identificati nel Catasto di detto Comune come segue:
foglio 3, p.lla 974, sub. 1, catasto fabbricati, cat. A/7, classe 1, 1,5 vani (porzione del fabbricato di cui alla p.lla 966 sub. 1)

Il fabbricato sopra indicato, costituito da p.lla 966 sub. 1 (piena proprietà) e p.lla 974 sub. 1 (usufrutto) NON è divisibile nelle due parti con diritti reali diversi. Non è peraltro possibile realizzare una separazione muraria interna senza compromettere la fruibilità di ciascuna delle due porzioni, in quanto la quota parte p.lla 974, isolata dal resto, non avrebbe alcuna utilità, la quota parte p.lla 966 senza l'altra perderebbe il senso di unità abitativa completa ed abitabile.

Per quanto sopra esposto, il lotto n. 3 NON E' VENDIBILE e pertanto non ne viene data la valutazione.

Il quadro sinottico dei lotti-particelle è rappresentato graficamente in all. n. 14.

Vengono, comunque, di seguito riportate le caratteristiche del lotto.

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. 15).

Fabbricati

Il fabbricato risulta costruito in data anteriore al 1967.

Anteriormente all'ingresso si riscontra la presenza di un ampio piazzale, in comune con il lotto 2 ed appartenente ad esso, 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.

Materiali e impianti

Il fabbricato 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, esclusa la veranda, è complessivamente pari a 104,6 mq, tra piano terra e deposito sovrastante; quella lorda è pari a 164,9 mq.

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 148, qual. frutteto, cl. 1, cons. are 02.47.

Conclusioni

Il lotto è composto da un fabbricato 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

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

<i>Colture</i>	
<i>Coltura</i>	<i>Superficie</i>
<i>giardino</i>	<i>247 mq</i>

<i>Catasto Terreni</i>							
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
In ditta: ██████████ (piena proprietà per 1/1).							

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Catasto urbano						
Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Rendita
Comune di Martina Franca (TA)						
3	974	1	A/7	1	1,5 vani	€ 96,84
In ditta: [REDACTED] (nuda proprietà) [REDACTED] (usufrutto).						
Comune di Martina Franca (TA)						
3	966	1	A/7	1	4,5 vani	€ 290,51
In ditta: [REDACTED] (piena proprietà per 1/1).						

Metodo di stima

Il fabbricato sopra indicato, costituito da p.lla 966 sub. 1 (piena proprietà) e p.lla 974 sub. 1 (usufrutto) NON è divisibile nelle due parti con diritti reali diversi. Non è peraltro possibile realizzare una separazione muraria interna senza compromettere la fruibilità di ciascuna delle due porzioni, in quanto la quota parte p.lla 974, isolata dal resto, non avrebbe alcuna utilità, la quota parte p.lla 966 senza l'altra perderebbe il senso di unità abitativa completa ed abitabile. Il tutto si evince dalle planimetrie catastali in all. nn. 4-5.

Per quanto sopra esposto, il lotto n. 3 NON E' VENDIBILE e pertanto non ne viene data la valutazione.

Il quadro sinottico dei lotti-particelle è rappresentato graficamente in all. n. 14

In fede,

Martina Franca, li 30/11/2022

dott. ing. Mattia RANA

ELENCO ALLEGATI

- 1) Certificato di morte di [REDACTED]
- 2) Stralcio di mappa
- 3) Planimetria catastale fg.3, p.lla 727, sub. 2
- 4) Planimetria catastale fg.3, p.lla 966, sub. 1
- 5) Planimetria catastale fg.3, p.lla 974 sub. 1
- 6) Ricongiungimento dell'usufrutto e correzione degli intestati
- 7) Visura catastale fg.3, p.lla 966, sub. 1
- 8) Visura catastale fg.3, p.lla 148
- 9) Visura catastale fg.3, p.lla 427
- 10) Visura catastale fg.3, p.lla 725
- 11) Visura catastale fg.3, p.lla 727, sub. 2
- 12) Visura catastale fg.3, p.lla 973
- 13) Visura catastale fg.3, p.lla 974, sub. 1
- 14) Quadro sinottico lotti-particelle
- 15) Aerofotogrammetrico

FOTOGRAFIE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

