

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano

Relazione di consulenza

dell'esperto Dott. Arch. Giorgio CARNEVALE

nel procedimento di esecuzione immobiliare n°228/2024 R.G.E.

Promosso da

“ISEO SPV S.R.L.”

Contro

“***** + 1”

Intervenuto

“*****”

Il C.T.U.
Dott. Arch. Giorgio Carnevale

RELAZIONE GENERALE	4
0.1 Quesiti.....	4
0.2 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2, c.p.c.....	8
0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti.....	8
0.4 Catasto – Dati originali al 05.08.2024 data di trascrizione del pignoramento	9
0.5 Note sulla situazione catastale	9
0.6 Operazioni peritali	10
0.7 Sopralluogo.....	10
0.8 Reindividuazione dei lotti.....	11
0.9 Catasto – Lotti Reindividuati.....	12
LOTTO “UNICO”	13
1.1 Descrizione sintetica.....	13
1.2 Caratteristiche zona	14
1.3 Descrizione dell’unità abitativa	14
1.4 Descrizione del terreno agricolo	15
1.5 Materiali e impianti dell’abitazione.....	15
1.6 Stato manutentivo	16
1.7 Superfici rilevate.....	17
1.8 Confini	17
1.9 Catasto	18
1.10 Destinazione Urbanistica	18
1.11 Vincoli paesaggistici.....	19
1.12 Diritti di uso civico e calcolo valore di affrancazione	19
1.13 Pratica edilizia	20
1.14 Difformità e verifica della sanabilità	20
1.15 Agibilità	23
1.16 Diritto reale al 05.08.2024 data di trascrizione del pignoramento, provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni.....	23
1.17 Stato civile degli esecutati	24
1.18 Stato di possesso	24

1.19	Vincoli opponibili all'acquirente.....	24
1.20	Vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	24
1.21	Oneri condominiali	25
1.22	Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	25
1.23	Successioni	26
1.24	Determinazione del valore dell'intero lotto	26
1.24.1.	Metodo di stima	26
1.24.2.	Stima valore unitario degli immobili	27
1.24.3.	Superfici commerciali	27
1.24.4.	Stima valore commerciale dell'intero lotto	27
1.24.5.	Adeguamenti e correzione della stima per la determinazione del prezzo a base d'asta	28
1.24.6.	Prezzo a base d'asta dell'intero lotto	29
1.25	Elenco allegati	29
	DESCRIZIONE SINTETICA.....	31



0.1 Quesiti

Giuramento con modalità telematica: 18/09/2024

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Paiano ha nominato in data 13/09/2024, il sottoscritto arch. Giorgio Carnevale esperto stimatore, nell'esecuzione immobiliare a margine indicata, ponendo i seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR. II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;
- oppure
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare - in riferimento - a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato

fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1. A descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
2. Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 comma 67 della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis comma 1, n.7).

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

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

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

4. Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

Pagina 5

Esecuzione immobiliare al n° 228/2024 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "ISEO SPV S.R.L." Contro: "***** + 1" Interventuto "*****".

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

5. A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione dei lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6. Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

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

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

10. A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art.568 c.p.c. , nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 comma 2 c.p.c);

11. Ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica

interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12. A depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
13. Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008) ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietà di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
14. Ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore precedente entro quindici giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarre copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n.675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

0.2 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2, c.p.c.

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

La certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.

Nella relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e non anche i dati catastali storici degli immobili, in particolare i dati che identificano gli immobili nell'atto per cui gli stessi pervennero agli esecutati. (Vedasi paragrafo "05 Note sulla situazione catastale" e Allegati 5 e 6)

Lo scrivente ha acquisito l'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati, con annotazioni (Cfr. Allegato 4)

0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc. n°</i>	<i>Descrizione beni</i>	
	<i>Comune di Martina Franca (TA)</i>	
228/2024	1	Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'abitazione, sita nel comune di Martina Franca (TA), alla Strada Madonna delle Grazie n.3, piano terra, censita nel Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 91, particella 531, sub.1, categoria A/4, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 188 mq (escluse aree scoperte 181 mq), rendita catastale Euro 495,80.
	2	Quota pari a 1/1 della piena proprietà del terreno, sito nel comune di Martina Franca (TA), censito nel Catasto Terreni del predetto comune al foglio 91, particella 801, qualità vigneto, classe 2, consistenza are 39.00, reddito dominicale Euro 76,54, reddito agrario Euro 32,23.
<p><i>NOTE:</i> La descrizione dei beni deriva dall'atto di pignoramento del 09/07/2024 e dalla sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto del 05/08/2024 al n. R.P. 15668.</p>		

0.4 Catasto – Dati originali al 05.08.2024 data di trascrizione del pignoramento

CATASTO DEI FABBRICATI								
Comune di Martina Franca (TA)								
	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	91	531	1	A/4	4	8 vani	Totale: 188 mq. Totale escluse aree scoperte 181 mq.	€ 495,80
INDIRIZZO: STRADA MADONNA DELLE GRAZIE n. 3 Piano T								
INTESTATI:								
<ul style="list-style-type: none"> • ***** nato a ***** (TA) il **/**/****; ***** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni. • ***** nata a ***** (TA) il **/**/****; ***** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni. 								
CATASTO DEI TERRENI								
Comune di Martina Franca (TA)								
	Fg.	P.Illa	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						<i>ha are ca</i>	<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
2	91	801	--	Vigneto	2	00 39 00	€ 76,54	€ 32,23
INTESTATI:								
<ul style="list-style-type: none"> • ***** nato a ***** (TA) il **/**/****; ***** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni. • ***** nata a ***** (TA) il **/**/****; ***** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni. 								

(Cfr. Allegato 7+9+10).

0.5 Note sulla situazione catastale

Abitazione:

L'attuale pignorata particella 531 sub.1 al foglio 91 risulta in atti catastali dal 25/05/2011 per VARIAZIONE del 25/05/2011 Pratica n. TA0100083 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.14481.1/2011).

La pignorata particella 531 sub.1 al foglio 91 deriva dalla particella 531 (priva di sub) che identifica il bene nell'atto di provenienza a rogito Notaio dott. Giovanna Morea del 13/10/2008 trascritto il 14/10/2008 al n.21047 di formalità (Cfr. Allegato 6).

Altre note:

La planimetria catastale dell'unità immobiliare è difforme dallo stato di fatto rilevato.

Terreno:

L'attuale Particella 801 al foglio 91 risulta in atti catastali dal 25/05/2011 a seguito di Tipo Mappale del 11/05/2011 Pratica n. TA0092380 in atti dal 11/05/2011 (n. 92380.1/2011).

La pignorata particella 801 al foglio 91 deriva dalle particelle 171 e 452 che identificano il bene nell'atto di provenienza a rogito Notaio dott. Giovanna Morea del 13/10/2008 trascritto il 14/10/2008 al n.21047 di formalità. (Cfr. Allegato 6).

Altre note:

Nella banca dati del Catasto Terreni la coltura censita risulta vigneto mentre nello stato di fatto sul terreno insistono alcuni alberi da frutto.

Sul terreno è presente un piccolo fabbricato in rovina, privo di copertura non riportato nella documentazione catastale (Cfr. Allegato 1 foto 24).

0.6 Operazioni peritali

A seguito dell'esame degli atti a disposizione del fascicolo del procedimento in parola, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi e/o ricerche, oltre che presso i beni oggetto di stima, anche presso l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca, l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Taranto, l'Ufficio Sezione Urbanistica Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici della Regione Puglia e Uffici Notarili, per reperire tutta la documentazione e le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli.

0.7 Sopralluogo

Al fine di avvisare del procedimento in atto ed eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente C.T.U. in data 27/11/2024 provvedeva ad inviare il calendario delle operazioni peritali alla parte esecutata per raccomandate A/R n°20094283491-1 e n°20094283490-9 e per posta elettronica certificata al rappresentante legale del creditore procedente avvocato ***** e al custode giudiziario del compendio pignorato IVG Taranto.

Tale calendario prevedeva l'effettuazione del sopralluogo, presso i beni pignorati, in data 06/12/2024 con inizio alle ore 10:00 (Cfr. Allegato 2).

A seguito di richiesta da parte debitrice, ricevuta con pec del 06/12/2024, il sopralluogo si è svolto il giorno 16/12/2024 con inizio alle ore 09:00 alla presenza dell'esecutato signor

***** che ha consentito l'accesso dello scrivente CTU e del signor ***** per IVG.

Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto dei luoghi e sono stati acquisiti tutti i dati necessari per la stima.

Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale controfirmato da tutti i presenti.

(Cfr. Allegato 3).

0.8 Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente CTU ha re individuato un unico lotto di vendita perché dividere i due immobili pignorati renderebbe l'abitazione interclusa:

<i>Reindividuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
228/2024 R.G.E.	Unico	Comune di Martina Franca(TA)
		<p>Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un lotto costituito da due immobili contigui siti in agro di Martina Franca (TA) alla Strada Madonna Delle Grazie n.3 e precisamente:</p> <ol style="list-style-type: none"> abitazione indipendente unifamiliare al piano terra, in parte a trulli, composta da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno di servizio, bagno principale e due camere letto di cui una con annesso locale spogliatoio, per una superficie utile complessiva di mq. 100,00 circa, con area scoperta pertinenziale di mq. 66,00 circa e locale deposito con bagno della superficie utile complessiva di mq. 22,00 circa con contigua tettoia chiusa su tre lati della superficie di mq. 10,00 circa. <p>Distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca (TA) al foglio 91, particella 531, sub. 1, cat. A4 di classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale mq. 188,00 (totale escluse aree scoperte: mq. 181,00), rendita € 495,80.</p>

		<p>2. Terreno, in contiguità all'abitazione, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Martina Franca (TA) al foglio 91, particella 801, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 00.39.00, r.d. € 76,54, r.a. € 32,23.</p> <p>L'intero lotto nel proprio insieme confina a nord con Strada Madonna delle Grazie, a est con le proprietà di cui al foglio 91, particelle 525 e 451, a sud con la S.P. 61 e ad ovest con le proprietà di cui al foglio 91, particelle 590 e 493.</p>
--	--	--

0.9 Catasto – Lotti Reindividuati

CATASTO DEI FABBRICATI								
Comune di Martina Franca (TA)								
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	91	531	1	A/4	4	8 vani	Totale: 188 mq. Totale escluse aree scoperte 181 mq.	€ 495,80
INDIRIZZO: STRADA MADONNA DELLE GRAZIE n. 3 Piano T								
INTESTATI:								
<ul style="list-style-type: none"> ***** nato a ***** (TA) il ***/**/****; ***** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni. ***** nata a ***** (TA) il ***/**/****; ***** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni. 								
CATASTO DEI TERRENI								
Comune di Martina Franca (TA)								
	Fg.	P.lla	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						<i>ha are ca</i>	<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
2	91	801	--	Vigneto	2	00 39 00	€ 76,54	€ 32,23
INTESTATI:								
<ul style="list-style-type: none"> ***** nato a ***** (TA) il ***/**/****; ***** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni. ***** nata a ***** (TA) il ***/**/****; ***** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni. 								

(Cfr. Allegato 7+9+10).

1.1 Descrizione sintetica

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un lotto costituito da due immobili contigui siti in agro di Martina Franca (TA) alla Strada Madonna Delle Grazie n.3 e precisamente:

1. Abitazione indipendente unifamiliare al piano terra, in parte a trulli, composta da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno di servizio, bagno principale e due camere letto di cui una con annesso locale spogliatoio per una superficie utile complessiva di mq. 100,00 circa, con area scoperta pertinenziale di mq. 66,00 circa e locale deposito con bagno della superficie utile di mq. 22,00 circa con contigua tettoia chiusa su tre lati della superficie di mq. 10,00 circa.

Distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca (TA) al foglio 91, particella 531, sub. 1, cat. A4 di classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale mq. 188,00 (totale escluse aree scoperte: mq. 181,00), rendita € 495,80.

2. Terreno, in contiguità all’abitazione, distinto nel Catasto Terreni del Comune di Martina Franca (TA) al foglio 91, particella 801, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 00.39.00, r.d. € 76,54, r.a. € 32,23.



Individuazione immobili oggetto di pignoramento.

1.2 Caratteristiche zona

Le unità immobiliari sono ubicate in agro di Martina Franca, alla contrada Madonna delle Grazie, in via Madonna delle Grazie 3, a circa sessanta metri dall'incrocio con la S.P. n.61 che collega Martina Franca con la provincia di Brindisi. Le unità immobiliari distano circa un chilometro da Martina Franca e circa dodici chilometri da Cisternino;

La zona è a prevalente valore ambientale e paesaggistico in piena Valle d'Itria ed è caratterizzata da costruzioni a trulli, alcuni dei quali accorpati a nuove edificazioni, destinati prevalentemente a case di abitazione residenziale e in parte utilizzate per il turismo stagionale, circondate da terreni agricoli.

(Cfr. Allegato 1 ortofoto1).

1.3 Descrizione dell'unità abitativa

L'abitazione unifamiliare si sviluppa sul solo piano terra ed è in parte ricavata all'interno di quattro trulli. All'abitazione si accede da un'area pertinenziale collegata a un terreno agricolo contiguo, anch'esso facente parte del lotto di vendita (Cfr. All. 1 foto 2 e 5).

È composta da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno di servizio, bagno principale e due camere letto di cui una con locale spogliatoio.

La distribuzione degli ambienti è così caratterizzata:

Dall'ingresso (All. 1 foto 6 e 7) si accede entrando a sinistra nel disimpegno (All. 1 foto 8 e 9) che collega la zona giorno formata da cucina (All. 1 foto 10), soggiorno (All. 11 e 12) e bagno di servizio (All. 1 foto 13 e 14) e la zona notte formata da camera letto n°1, camera letto n°2 con locale spogliatoio (All. 1 foto 15 e 16) e bagno principale (All. 1 foto 17 e 18). Gli ambienti, con esclusione della camera letto n°1, sono illuminati e arieggiati naturalmente. L'altezza utile degli ambienti varia da un minimo di 2,30 m. a un massimo di 5,30.

La superficie utile complessiva è di mq. 100,00 circa.

Sono pertinenza dell'abitazione un'area esterna scoperta e un locale deposito distaccato.

L'area esterna pertinenziale dell'abitazione ha una superficie di mq. 66,00 circa. (All. 1 foto 3).

Il locale deposito pertinenziale (All. 1 foto 3 e 19) è composto da un vano (All. 1 foto 20) e un bagno (All. 1 foto 21) per una superficie utile complessiva di mq. 22,00 circa e da una tettoia chiusa su tre lati (All. 1 foto 22) della superficie di mq. 10,00 circa. L'altezza utile degli ambienti è di m. 2,40 circa.

Nella planimetria allegata è indicata la distribuzione degli ambienti dell'abitazione e del locale deposito (Cfr. Allegato 16).

1.4 Descrizione del terreno

Il terreno, poco pietroso, è di forma geometrica irregolare, presenta una lieve pendenza con esposizione 180° ed è parzialmente recintato con muretti a secco. Sul confine a nord-est, sulla Strada Madonna delle Grazie, è stata ricavata un'aperura protetta da cancello pedonale e carrabile. Dal terreno si accede all'area pertinenziale dell'abitazione facente parte del lotto di vendita.

Attualmente non coltivato e con alcuni alberi da frutto ed ulivi. Nel terreno non è presente alcun impianto di irrigazione. In adiacenza al confine a ovest è presente un piccolo fabbricato in rovina, privo di copertura.

La superficie nominale catastale del terreno è di 39 are (3.900 mq.).

(All. 1 foto 23-24)

1.5 Materiali e impianti dell'abitazione

L'abitazione è composta in parte da quattro trulli. Nell'ingresso e parzialmente nel bagno principale la copertura è con volta a botte, nel soggiorno è piana e nei restanti ambienti è tipica dei trulli.

La facciata di ingresso è in tufo faccia vista privo di rivestimento, le rimanenti pareti esterne sono rifinite con intonaco bianco.

Le finiture interne sono di buona qualità. La pavimentazione è in pietra ricomposta tipo chianca.

Nei vani principali le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte lasciate con muratura a vista; La zona di lavorazione della cucina è in muratura rivestita con piastrelle ceramiche 10 x10, il bagno di servizio è parzialmente rivestito con piastrelle ceramiche 10 x 10 e il bagno principale è rivestito parzialmente con mosaico in tessere di ceramica 2x2.

Gli arredi sanitari dei bagni sono in porcellana e comprendono: nel bagno di servizio ⇒ lavabo, vaso, bidet, e doccia; nel bagno principale ⇒ lavabo, vaso, bidet, doccia e vasca.

Nel soggiorno è presente un camino a legna ad angolo.

La porta di ingresso è in legno con specchiature in vetro e scuri interni; Le porte interne sono in legno colorate color beige; Gli infissi sono in legno color noce, provvisti di scuri interni e zanzariere.

Sono stati rilevati i seguenti impianti: impianto elettrico per civile abitazione con contatore E.N.E.L. , impianto idrico con allaccio alla rete pubblica, impianto fognante con fossa biologica (come si deduce dai titoli edilizi), impianto termico a pavimento e impianto di acqua calda sanitaria con caldaia. E' presente un piccolo vano tecnico ricavato nel sottoscala accesso-copertura. Non è disponibile la certificazione degli impianti. Dai documenti presenti nel fascicolo del fabbricato presso l'UTC del comune di Martina Franca si deduce la mancanza di autorizzazione allo scarico.

L'area esterna pertinenziale dell'abitazione è totalmente pavimentata con chianche

Il locale deposito pertinenziale è con struttura in muratura e solaio laterocementizio. Le facciate esterne sono intonacate e parzialmente rivestite in pietra.

La porta di ingresso è in PVC di colore bianco. La pavimentazione è in graniglia di marmo di colore beige; Le pareti sono intonacate e tinteggiate color bianco. La parete frontale all'ingresso è rivestita parzialmente con piastrelle ceramiche color beige.

Sono presenti due camini a legna.

Il bagno è parzialmente rivestito in ceramica.

Sono stati rilevati i seguenti impianti: impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognante. Non è presente impianto di riscaldamento. È presente un impianto di condizionamento mono-split. Non è disponibile la certificazione degli impianti.

In contiguità al locale deposito vi è un vano in muratura, chiuso su tre lati, non rifinito, con pavimentazione in battuto di cemento e copertura in pannelli sandwich.

1.6 Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione e conservazione delle opere murarie, degli impianti e delle finiture dell'abitazione è buono, salvo fenomeni di muffa e condensa presenti nel bagno di servizio e nella parte in ampliamento del soggiorno.

Il cortile è in uno stato manutentivo buono.

Il locale deposito è in uno stato manutentivo mediocre, necessita di completamenti e manutenzione straordinaria.

Degli stati manutentivi si terrà conto nella stima del prezzo unitario.

1.7 Superfici rilevate

ABITAZIONE			
<i>Ambienti interni unità abitativa*</i>	<i>Superficie utile abitabile</i>		
1) Ingresso	mq.		18,90
2) Disimpegno	mq.		13,40
2) Cucina	mq.		08,70
3) Soggiorno	mq.		19,90
4) Bagno di servizio	mq.		05,20
6) Camera letto 1	mq.		11,00
7) Camera letto 2 con annesso locale spogliatoio	mq.		15,00
8) Bagno principale	mq.		07,60
Totale superficie utile ambienti arrotondata	mq.		100,00
	<i>Superficie abitativa lorda*</i>		
	mq.		160,00
<i>Pertinenze*</i>	<i>Superficie accessoria non residenziale</i>		
9) Area esterna pertinenziale	mq.		66,00
10) Locale deposito pertinenziale con bagno	mq.		22,00
11) Tettoia chiusa su tre lati	mq.		10,00
* Le superfici in tabella si riferiscono allo stato di fatto rilevato che comprende parti di costruzione prive di titolo abilitativo e non sanabili. Nella stima del lotto si terrà conto delle sole superfici assentite, precisate nel paragrafo "1.14 Difformità e verifica della sanabilità".			

(Cfr. Allegato 16).

1.8 Confini

L'intero lotto nel proprio insieme confina a nord con Strada Madonna delle Grazie, a est con le proprietà di cui al foglio 91, particelle 525 e 451, a sud con la S.P. 61 e ad ovest con le proprietà di cui al foglio 91, particelle 590 e 493.

1.9 Catasto

CATASTO DEI FABBRICATI								
Comune di Martina Franca (TA)								
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	91	531	1	A/4	4	8 vani	Totale: 188 mq. Totale escluse aree scoperte 181 mq.	€ 495,80
INDIRIZZO: STRADA MADONNA DELLE GRAZIE n. 3 Piano T								
INTESTATI:								
<ul style="list-style-type: none">***** nato a ***** (TA) il ***/**/****; ***** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.***** nata a ***** (TA) il ***/**/****; ***** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.								
CATASTO DEI TERRENI								
Comune di Martina Franca (TA)								
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
						<i>ha are ca</i>	<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
2	91	801	--	Vigneto	2	00 39 00	€ 76,54	€ 32,23
INTESTATI:								
<ul style="list-style-type: none">***** nato a ***** (TA) il ***/**/****; ***** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.***** nata a ***** (TA) il ***/**/****; ***** Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.								

(Cfr. Allegato 7+9+10).

1.10 Destinazione Urbanistica

Le particelle n. 531 e n. 801 del Foglio di mappa n.91 ricadono:

Nel vigente Piano Regolatore Generale (PRG) in zona tipizzata F1 "Agricola valle d'itria e agricola speciale";

Nel Piano Urbanistico Generale (PUG) adottato con D.C.C. n. 55 del 25/07/2024:

nel PUG parte strutturale e nel PUG parte programmatica nel Contesto Territoriale *CRI.1* "Contesto rurale della campagna abitata a prevalente valore ambientale e paesaggistico".

Nell'allegato certificato urbanistico sono precisate le relative norme tecniche di attuazione.

(Cfr. Allegato 11).

1.11 Vincoli paesaggistici

Le particelle n. 531 e n. 801 del Foglio di mappa n.91 rientrano:

Nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) in

- 6.3.1 – Componenti Culturali e insediative –

Beni Paesaggistici – Immobili e aree di notevole interesse pubblico L. 1497/39 (PAE 0124);

Ulteriori Contesti Paesaggistici – Paesaggi rurali;

- 6.3.2 – Componenti dei valori percettivi –

Ulteriori Contesti Paesaggistici (la particella 801 prospiciente Strada Panoramiche).

(Cfr. Allegato 11).

1.12 Diritti di uso civico e calcolo valore di affrancazione

A seguito di richiesta dello scrivente CTU,

1. l'Ufficio Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici della Regione Puglia ha attestato con Protocollo N.0068790/2025 del 07/02/2025 che la p.lla 531 del Fg. 91 derivante dalle originarie p.lla 170-171 e la p.lla 801 derivante dalla originaria p.lla 171, sono legittimati ex art. 54 della L.R. 14/2004 e ss.mm.ii., ai sensi del quale “Le conseguenti operazioni di aggiornamento dei dati e dei canoni enfiteutici o di natura enfiteutica, dei censi, dei livelli e di tutte le altre prestazioni perpetue di natura demaniale e quelle di affrancazione dei canoni stessi sono delegate ai Comuni di competenza” (Cfr. Allegato 12).

2. Il Comune di Martina Franca con il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 03/01/2025 ha certificato che le particelle 531-801 (ex particelle 170-171) risultano incluse nello “Stato occupatori 08/07/1959 n. ordine 1489 redatto dall'Ing. Nucera (territorio due miglia), che le terre ricomprese negli Stati occupatori anzidetti sono legittimate (Cfr. Allegato 11).

Per le attuali particelle 531-801 (ex particelle 170-171), in base allo schema di calcolo fornito dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Martina Franca, il valore di affrancazione risulta:

particella 801 (terreno) ⇒ Euro 4.585,05 //

particella 531 (abitazione) ⇒ Euro 3.123,54 //

(Cfr. Allegato 13).

1.13 Pratica edilizia

Presso l'archivio dell'UTC del Comune di Martina Franca sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi relativi all'abitazione:

- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 8065 del 12/04/1976 per la costruzione di un porticato (nei grafici di progetto veranda) in aderenza a preesistenti trulli, delle dimensioni 4,80 m. x 3,20 m.;
- Concessione Edilizia prot. n. 3594 del 20/02/1978 per la realizzazione di un vano deposito attrezzi agricoli nel fondo (distaccato dai trulli) delle dimensioni esterne 5,00 m. x 4,00 m. ;
- D.I.A. prot. n. 8369 del 22/04/2008 per lavori riguardanti pavimentazione, impianti, ripristino solaio piano vano adibito a deposito, senza aumento di volumetria né modifica prospetto;
- D.I.A. prot. n. 7015 del 15/03/2012 (con grafici allegati datati 8/10/11) per lavori già eseguiti relativi a installazione fossa biologica, impianto di sub-irrigazione, diversa distribuzione degli spazi interni della abitazione, senza modifiche significative dello stato dei luoghi. A tale DIA ha fatto seguito "la dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale" del 01/10/2015 prot.58290.

La Dia non è mai divenuta efficace perché è stato accertato dall'UTC del Comune di Martina Franca, a seguito di sopralluogo dei vigili urbani, una preesistente trasformazione in vano utile di una veranda, non sanabile perché realizzata in zona di vincolo ai sensi del D.LGS 42/04.

(Cfr. Allegato 14).

1.14 Difformità e verifica della sanabilità

DIFFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Considerata la non efficacia dell'ultima pratica edilizia, così come evidenziato nel paragrafo "1.12 Pratica edilizia", l'ultimo titolo edilizio utile ai fini della verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'abitazione risulta la D.I.A. prot. n. 8369 del 22/04/2008, richiamata tra l'altro nell'istanza del 03/11/2010 prot. 028485 per la richiesta del certificato di agibilità per il quale si è formato il silenzio-assenso attestato dall'UTC con prot. 3075/2011 del 04/10/2011.

Nella pratica non sono stati reperiti i grafici relativi allo stato di fatto dell'immobile all'epoca della presentazione della domanda.

Dal confronto dello stato di fatto attualmente rilevato con la documentazione fotografica allegata alla pratica e con la planimetria in atti catastali alla data di presentazione della domanda (la stessa planimetria allegata alla richiesta di certificato di agibilità), risultano le seguenti difformità:

- Trasformazione in vano utile con muratura portante e copertura con volta a botte di una preesistente tettoia, con aumento di volume;
- Trasformazione di un preesistente locale deposito esterno, in aderenza all'abitazione, dell'altezza originaria di 1,80 m., in 3 vani utili (2 bagni e spogliatoio) integrati in una nuova distribuzione dell'abitazione e aventi nuove altezze variabili con altezza max. 3,00 m., con aumento di volume e modifica di destinazione d'uso;
- Piccolo ampliamento del vano soggiorno;
- Diversa distribuzione interna ;
- Ampliamento di un vano deposito attrezzi agricoli nel fondo, distaccato dall'abitazione.

Deve inoltre evidenziarsi che:

- Il locale deposito in aderenza all'abitazione, riportato nella planimetria in atti catastali alla data di presentazione della D.I.A. prot. n. 8369 del 22/04/2008 e allegato alla richiesta di agibilità del 03/11/2010 prot. 028485 con integrazione del 18/05/2011 prot. 3075, non risulta nei titoli edilizi antecedenti e pertanto i due bagni e lo spogliatoio da questo derivati devono considerarsi totalmente privi di titolo edilizio;
- Il vano deposito attrezzi agricoli nel fondo, distaccato dall'abitazione, così come rappresentato nella richiamata planimetria catastale, risulta ampliato rispetto al titolo abilitativo per cui fu edificato ovvero la Concessione Edilizia prot. n. 3594 del 18/02/1978 e nell'attuale stato di fatto risulta ulteriormente ampliato.

SANABILITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'attuale normativa urbanistica non consente la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 degli ampliamenti rilevati perché questi non hanno doppia conformità agli strumenti urbanistici e insistono su aree soggette a vincolo paesaggistico preordinato agli strumenti

urbanistici. Con la precisazione che, gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art.40 comma 67 della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 e pertanto non è possibile da parte dell'aggiudicatario chiedere il condono.

Pertanto, ai fini della stima, al valore stimato della consistenza assentita dell'abitazione sarà detratto il costo della demolizione degli abusi non sanabili e delle pratiche edilizie occorrenti per la regolarizzazione.

La consistenza assentita corrisponde a :

1. originaria costruzione in trulli della superficie lorda di mq. 126,00 circa;
2. porticato delle dimensioni 4,80 m. x 3,20 m. assentito da Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 8065 del 12/04/1976;
3. locale deposito delle dimensioni esterne 5,00 m. x 4,00 m. assentito da Concessione Edilizia prot. n. 3594 del 20/02/1978.
4. contigua area pertinenziale.

Con la precisazione che, per l'articolata trasformazione subita dall'abitazione, la consistenza dell'originaria costruzione in trulli è stata dedotta dalla planimetria catastale di impianto, in atti dal 20/06/1986, (Cfr. *Allegato 8*) al netto del locale deposito esterno in aderenza (successivamente trasformato in 3 vani utili).

Il costo totale presunto degli oneri, sanzioni e spese tecniche della pratica edilizia per la regolarizzazione è stimato in euro 5.000,00 (cinquemila/00).

Il costo totale presunto della rimessione in pristino delle parti non sanabili è di euro 46.000,00 (quarantaseimila/00) salvo ulteriori costi per opere strutturali e per opere prescritte nell'elaborato del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale 4.4.4 "Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della Puglia" che potrebbero rendersi necessarie a seguito delle demolizioni.

DIFFORMITA' CATASTALE

Nella planimetria catastale dell'abitazione non è riportato il bagno del locale deposito distaccato.

Sul terreno insiste un piccolo fabbricato in rovina, privo di copertura che dovrà essere accatastato nella categoria F/2 unità collabente.

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Il costo presunto della regolarizzazione catastale dell'abitazione è di € 500,00 (Euro cinquecento/00). Il costo presunto della regolarizzazione catastale del terreno è di € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).

Riepilogo costi di regolarizzazione	
SANATORIA EDILIZIA/URBANISTICA	Euro 5.000,00
RIMESSIONE IN PRISTINO DELLE PARTI NON SANABILI	Euro 46.000,00
AGGIORNAMENTO SITUAZIONE CATASTALE ABITAZIONE	Euro 500,00
AGGIORNAMENTO SITUAZIONE CATASTALE TERRENO AGRICOLO	Euro 1.500,00

1.15 Agibilità

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca è presente un'istanza del 03/11/2010 prot. 028485 per la richiesta del certificato di agibilità per il quale si è formato il silenzio-assenso attestato dall'UTC con prot. 3075/2011 del 04/10/2011. All'istanza con integrazione del 18/05/2011 prot. 3075 è stata allegata la planimetria catastale (Cfr. Allegato 15).

Considerato che la conformità urbanistica è un requisito imprescindibile ai fini dell'agibilità, considerati gli ampliamenti rilevati privi di titolo edilizio, l'immobile nello stato di fatto è da ritenersi privo di agibilità.

1.16 Diritto reale al 05.08.2024 data di trascrizione del pignoramento, provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni.

Tabella sintetica

Immobili nel Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca (TA)						
<ul style="list-style-type: none"> • Abitazione foglio 91 particella 531 sub. 1 ex particella 531 (priva di sub) <ul style="list-style-type: none"> • Terreno foglio 91 particella 801 ex particelle 171 e 452 						
periodo	diritto	titolari	atto	rogante	data	trascrizione n. R.P.

<p>dal 05/08/2024 al 14/10/2008</p>	<p>Piena Proprietà 1/2 ***** nato a ***** (**) il **/**/****; ***** Piena Proprietà 1/2 ***** nata a ***** (**) il **/**/****; *****</p>	<p>Atto di compra vendita</p>	<p>Notaio Morea Giovanna</p>	<p>13/10/2008</p>	<p>14/10/2008</p>	<p>21047</p>
<p>dal 14/10/2008 al 03/12/1975</p>	<p>Piena Proprietà 1/1 ***** nata a ***** (**) il **/**/****;</p>	<p>Atto di donazione</p>	<p>Notaio Vinci Vincenzo</p>	<p>24/11/1975</p>	<p>03/12/1975</p>	<p>15855</p>

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

(Cfr. Allegato 5 e 17).

1.17 Stato civile degli esecutati

Coniugati tra di loro dal 09/07/2008 in regime della separazione dei beni.

(Cfr. Allegato 4).

1.18 Stato di possesso

Alla data del sopralluogo gli immobili erano occupati dagli esecutati e dai componenti della loro famiglia anagrafica.

1.19 Vincoli opponibili all'acquirente

Nessuno.

1.20 Vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Tabella sintetica

Immobili nel Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca (TA) <ul style="list-style-type: none">Abitazione foglio 91 particella 531 sub. 1 ex particella 531 (priva di sub)<ul style="list-style-type: none">Terreno foglio 91 particella 801 ex particelle 171 e 452			
Iscrizioni			
n. R.P.	del	tipo	a favore
6889	14/10/2008	Ipoteca volontaria	BANCA CARIME SPA c.f. 13336590156
Contro: ***** nata a ***** (***) il **/**/**** e ***** ***** nato a ***** (***) il **/**/****.			
Trascrizioni			
n. R.P.	del	tipo	a favore
115	07/01/2016	Pignoramento*	BANCA CARIME SPA c.f. 13336590156
20173	29/11/2018	Pignoramento	UBI BANCA UNIONE BANCHE ITALIANE SPA c.f. 03053920165
15668	05/08/2024	Pignoramento	ISEO SPV S.r.l. c.f. 05045600268
Contro: ***** nata a ***** (***) il **/**/**** e ***** ***** nato a ***** (***) il **/**/****.			
Note: Pignoramento* Colpisce solo <i>Abitazione foglio 91 particella 531 sub. 1 ex particella 531 (priva di sub)</i>			

1.21 Oneri condominiali

Nulla da segnalare, trattasi di immobile unifamiliare.

1.22 Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Il fabbricato di cui è parte l'immobile non rientra nell'edilizia convenzionata e/o agevolata.

Pagina 25

Esecuzione immobiliare al n° 228/2024 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "ISEO SPV S.R.L." Contro: "***** + 1" Interventuto "*****".

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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

Gli esecutati risultano in vita.

1.24 Determinazione del valore dell'intero lotto

1.24.1. Metodo di stima

Per poter giungere ad un giudizio di stima sul valore dell'abitazione e del terreno, il sottoscritto C.T.U. ha applicato il criterio del più probabile valore di mercato, definito come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita di un bene in un determinato mercato ed in un dato momento.

Il metodo di stima utilizzato è stato quello "Sintetico-Comparativo" che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Al fine di reperire i prezzi di mercato relativi ai recenti contratti di compravendita per beni immobili con medesime caratteristiche a quelli oggetto di stima e situati nella stessa zona, sono state eseguite indagini presso operatori del settore e consultate banche dati elaborate da osservatori immobiliari.

Nella stima, ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci che determinano il più probabile valore di mercato di un immobile.

Il parametro di riferimento utilizzato è stato il prezzo per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda.

Per l'abitazione, ai fini del calcolo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri del DPR 138/98: Sono state considerate le aree nette dei singoli vani, le superfici occupate dai muri interni e dai muri perimetrali esterni e le superfici accessorie omogeneizzate alla superficie principale. I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- Porticato comunicante con i vani principali;
⇒ nella misura del 30%, fino a 25 mq. di superficie;
- Area di pertinenza
⇒ nella misura del 10% della superficie;
- Locale deposito non comunicante con i vani principali
⇒ nella misura del 25% .

1.24.2. Stima valore unitario degli immobili

Tenuto conto:

- di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci dell'abitazione e del terreno agricolo;
- della particolare tipologia edilizia dell'abitazione;
- delle indagini presso operatori del settore immobiliare;

Tenuto in considerazione, ai fini di un riscontro orientativo della valutazione:

- dei valori della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare nazionale del secondo semestre 2024;

La quota unitaria media di mercato risulta:

Abitazione: €/mq. 1.600,00

Terreno: €/mq. 4,50

1.24.3. Superfici commerciali

Le superfici commerciali in esame sono le seguenti:

<i>SUPERFICI COMMERCIALI *</i>		
Appartamento		
Superficie abitativa lorda	mq. 126,00 x 1,00	mq. 126,00
Porticato	mq. 17,68 x 0,30	mq. 5,3
Cortile di pertinenza	mq. 66,00 x 0,10	mq. 6,6
Locale deposito	mq. 20,00 x 0,25	mq. 5,0
Totale ragguagliato arrotondato		mq. 143,00
Terreno		
Superficie	mq. 3.900,00	mq. 3.900,00

* Le superfici commerciali corrispondono alle superfici assentite, così come precisato nel paragrafo " 1.14 Difformità e sanabilità".

1.24.4. Stima valore commerciale dell'intero lotto

Pertanto il valore commerciale viene così stimato:

Valore commerciale abitazione

mq. 143,00 x euro 1.600,00 = euro 228.800,00//

Valore commerciale terreno

mq. 3.900,00 x euro 4,5 = euro 17.550,00//=

Valore commerciale dell'intero lotto

= Valore commerciale appartamento + Valore commerciale terreno =
euro 228.800,00 + euro 17.550,00 = **euro 246.350,00**//=

In lettere euro duecentoquarantaseimilatrecentocinquanta//00

1.24.5. Adeguamenti e correzione della stima per la determinazione del prezzo a base d'asta

<u>Per l'abitazione</u>	
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi: 5%	Euro 11.440,00
Riduzione del valore per regolarizzazione catastale (vedasi paragrafo 1.14):	Euro 500,00
Riduzione del valore per regolarizzazione urbanistica-edilizia (vedasi paragrafo 1.14):	Euro 5.000,00
Riduzione del valore per rimessione in pristino delle parti non sanabili (vedasi paragrafo 1.14):	Euro 46.000,00
Riduzione del valore per affrancazione diritto di uso civico (vedasi paragrafo 1.12):	Euro 3.123,54
Riduzione del valore per stato di manutenzione e assenza di agibilità: Di tali scomodi si è tenuto conto nella stima del valore unitario (vedasi paragrafi 1.6. – 1.15).	-----
Decurtazioni per lo stato di possesso:	Euro 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	-----
<u>Per il terreno</u>	
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi: 5%	Euro 877,50
Riduzione del valore per regolarizzazione catastale (vedasi paragrafo 1.14):	Euro 1.500,00
Riduzione del valore per regolarizzazione urbanistica-edilizia (vedasi paragrafo 1.14.):	Euro 0,00
Riduzione del valore per affrancazione diritto di uso civico (vedasi paragrafo 1.12):	Euro 3.123,54
Riduzione del valore per stato di manutenzione e assenza di agibilità: Di tali scomodi si è tenuto conto nella stima del valore	-----

unitario (vedasi paragrafi 1.6. – 1.15).	
Decurtazioni per lo stato di possesso:	Euro 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	-----

1.24.6. Prezzo a base d'asta dell'intero lotto

Pertanto il prezzo a base d'asta viene così determinato:

appartamento = euro 228.800,00 – (11.440,00 + 500,00 + 46.000,00 + 3123,54) =
= euro 167.736,00//

Terreno = euro 17.550,00 – (877,50 + 1.500,00 + 3.123,54) = euro 12.048,00//

prezzo a base d'asta dell'intero lotto = euro 167.736,00 + 12.048,00 = euro 179.784,00//

che si arrotondano a euro 179.780,00//

In lettere euro centosettantanovemilasettecentoottanta//=

1.25 Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della relazione di perizia.

1	Rilievo fotografico, pp. 11;
2	Comunicazioni calendario operazioni peritali alle parti, pp. 4;
3	Verbale di sopralluogo, p. 1;
4	Certificato stato civile e contestuale di stato di famiglia e residenza eseguiti, pp. 3;
5	Titolo di provenienza a rogito Notaio dott. Giovanna Morea, del 13/10/2008, pp. 10;
6	Visure catastali storiche analitiche delle unità immobiliari: <ul style="list-style-type: none"> • 6a Visura catastale storica analitica dell'abitazione, pp. 4; • 6b Visura catastale storica analitica del terreno, pp. 4;
7	Visure catastali storiche sintetiche delle unità immobiliari: <ul style="list-style-type: none"> • 7a Visura catastale storica analitica dell'abitazione, pp. 4; • 7b Visura catastale storica analitica del terreno, pp. 4;
8	Planimetria catastale d'impianto dell'abitazione, p.1;
9	Planimetria catastale dell'abitazione attualmente in atti, p.1;
10	Stralcio di mappa, p. 1;
11	Certificato Urbanistico, pp. 6;

12	Attestazione vincolo demaniale di uso civico Regione Puglia, p. 1;
13	Calcolo valore di affrancazione uso civico, p. 1;
14	<p>Titoli edilizi, pp. 39:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 8065 del 12/04/1976 per la costruzione di un porticato.; • Concessione Edilizia prot. n. 3594 del 20/02/1978 per la realizzazione di un vano deposito attrezzi agricoli nel fondo (distaccato dai trulli); • D.I.A. prot. n. 8369 del 22/04/2008 per lavori riguardanti pavimentazione, impianti, ripristino solaio piano vano adibito a deposito, senza aumento di volumetria né modifica prospetto; • D.I.A. prot. n. 7015 del 15/03/2012 per lavori già eseguiti relativi a installazione fossa biologica, impianto di sub-irrigazione, diversa distribuzione degli spazi interni della abitazione, senza modifiche significative dello stato dei luoghi. Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale” del 01/10/2015 prot.58290. • Informativa amministrativa esecuzione opere edili abusive e atti conseguenziali.
15	Agibilità con planimetria catastale allegata, pp. 3;
16	Planimetria stato di fatto dell’abitazione, p. 1;
17	Ispezioni ipotecarie, pp. 4;
18	Schema riassuntivo del lotto, p. 2;
19	Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008, pp.32;
20	Chek list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , p.1;
21	Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni, p.1;
22	Attestazione di invio della perizia alle parti, pp. 3;

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di numero trentuno pagine dattiloscritte con mezzi informatici e numero ventidue allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

In fede,

Taranto, 24 febbraio 2025

Dott. Arch. Giorgio Carnevale

Esecuzione immobiliare al n° 228/2024 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "ISEO SPV S.R.L." Contro: "***** + 1" Interventuto *

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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



DESCRIZIONE SINTETICA

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un lotto costituito da due immobili contigui siti in agro di Martina Franca (TA) alla Strada Madonna Delle Grazie n.3, a circa sessanta metri dall'incrocio con la S.P. n.61 che collega Martina Franca con la provincia di Brindisi e precisamente:

1. Abitazione indipendente unifamiliare al piano terra, in parte a trulli, sviluppante una complessiva superficie commerciale assentita di 143,00 mq. circa, composta da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno di servizio, bagno principale e due camere letto di cui una con annesso locale spogliatoio per una superficie utile complessiva di mq. 100,00 circa, con area scoperta pertinenziale di mq. 66,00 circa e locale deposito con bagno della superficie utile complessiva di mq. 22,00 circa con adiacente tettoia chiusa su tre lati di mq. 10,00 circa.

Distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca (TA) al foglio 91, particella 531, sub. 1, cat. A4 di classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale mq. 188,00 (totale escluse aree scoperte: mq. 181,00), rendita € 495,80.

2. Terreno, in contiguità all'abitazione, con alcuni alberi da frutto ed ulivi, avente superficie di 39 are (3.900 mq.) distinto nel Catasto Terreni del Comune di Martina Franca (TA) al foglio 91, particella 801, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale ha 00.39.00, r.d. € 76,54, r.a. € 32,23.

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è buono, quello del locale deposito è mediocre e il terreno è attualmente non coltivato.

L'intero lotto confina a nord con Strada Madonna delle Grazie, a est con le proprietà di cui al foglio 91, particelle 525 e 451, a sud con la S.P. 61 e ad ovest con le proprietà di cui al foglio 91, particelle 590 e 493.

Gli immobili ricadono nel vigente PRG in zona tipizzata F1 "Agricola valle d'itria e agricola speciale", nel PUG adottato con D.C.C. n. 55 del 25/07/2024 nel Contesto Territoriale CR1.1 "Contesto rurale della campagna abitata a prevalente valore ambientale e paesaggistico" e nel P.P.T.R. sono soggetti a vincoli paesaggistici.

Relativamente al diritto di uso civico gli immobili sono legittimati ex art. 54 della L.R. 14/2004 e ss.mm.ii. e nella stima si è tenuto conto del valore di affrancazione.

L'abitazione presenta ampliamenti di superficie e volume non sanabili che dovranno essere demoliti.

L'abitazione è provvista di certificato di agibilità tuttavia, considerati gli ampliamenti rilevati privi di titolo edilizio, nello stato di fatto è da ritenersi priva di agibilità.

L'abitazione e il terreno presentano difformità catastali.

Il lotto è occupato dagli esecutati.

Prezzo base della piena proprietà : € 179.780,00