

████████████████████
ASTE GIUDIZIARIE® contro
████████████████████

Relazione di consulenza dell'esperto nominato ing. Gianpiero VENUTO

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Gianpiero VENUTO, disponendo che lo stesso rediga perizia di stima, effettui il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, e risponda ai 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 co. 2, 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;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (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 od 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, ossia il periodo 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 a:

1) descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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'articolo 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 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46 co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7).

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

3) 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 in 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 corrispondendo 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) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la parte esecutata fosse 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, qualora 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);

5) verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo

caso l'esperto deve provvedere alla formazione di 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", 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) 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, provveda laddove possibile ad allegarlo 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) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) 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) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., 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 co. 2 c.p.c.);

11) 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) 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) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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 i proprietari 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) allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, c.p.c., in modalità telematica PCT unitamente ad un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati".

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione beni
Comune di Grottaglie		
242/21	1	Casa ad uso abitazione posta al piano terra facente parte del fabbricato sito in Grottaglie alla via G. Paisiello n.18, composta da un vano catastale, ivi compresi gli accessori, e pertinenziale locale deposito con ingresso dalla via G. Paisiello n.20, posto al piano scantinato della superficie catastale di 31mq, il tutto riportato nel catasto fabbricati del suddetto Comune al fg. 88 p.lla 134 sub. 4, via Paisiello n.18, piano T, cat. A/4 di 2° classe, 1 vano, superficie catastale 47mq, r.c. € 44,42 e fg. 88 p.lla 134 sub. 5, via Paisiello n.20, piano S1, cat. C/2 di 1° classe, cons. 31mq, r.c. € 64,04.
Comune di Martina Franca		
242/21	2	Utile dominio del Fondo rustico sito in agro di Martina Franca, Contrada Conserva Piccola esteso 4.818 mq catastali, con soprastante piccolo fabbricato rurale "a trullo" di circa 35,00mq coperti, censito nel N.C.T. al fg. 246 p.la 303, seminativo arborato di 3° classe, di are 48.18, r.d. € 9,95, r.a. € 9,95.

Sopralluoghi (all. 1e)

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è stato effettuato in data 13/05/2022: all'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il sig. [REDACTED] debitore esecutato, che ha consentito l'accesso ai luoghi coadiuvando il C.T.U. nelle operazioni di rilievo. Il tutto come da Verbale riportato **all'allegato 1e.**

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale dell'immobile ed analizzando i luoghi, ha individuato i seguenti lotti di vendita.

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Grottaglie		
242/2021	1	Piena proprietà della metà indivisa dell'unità immobiliare su due livelli, comunicanti con una scala interna, di circa 90,00mq coperti complessivi sita in Grottaglie alla via Paisiello nn.18-20, ad angolo con via D. Alighieri, composta al piano rialzato da un vano con bagno per una superficie utile di 40,76mq e al piano seminterrato da un locale deposito di 28,81 mq utili.
Comune di Martina Franca		
242/2021	2	Utile dominio del fondo rustico sito in agro di Martina Franca, Contrada Conserva Piccola di 4.818 mq catastali con soprastante piccolo fabbricato rurale "a trullo" di circa 35,00mq coperti, censito nel N.C.T. di Martina F. al fg. 246 p.Ila 303

Catasto urbano – Lotti individuati							
Lt.	Fg.	P. Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Grottaglie							
1	88	134	4	A/4	2	1 vani	€ 44,42
	88	134	5	C/2	1	31 mq	€ 64,04
In ditta: [REDACTED] in ragione di ½ indiviso ciascuno.							

Catasto terreni – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P. Ila	Qualità	Cl.	Cons.	Rend.	
						Dominicale	Agrario
Comune di Martina Franca							
2	246	303	Seminativo Arboreo	3	4.818 mq	€ 9,95	€ 9,95
In ditta: [REDACTED] (diritto di livellario ½ [REDACTED]) (diritto di livellario ½), Istituto Interdiocesano per il Sostentamento del Clero (Concedente)							

Unità immobiliare in Grottaglie, via G. Paisiello n. 18-20,
piani seminterrato e rialzato

N.C.E.U. Fg. 88 p.IIa 134 subb. 4 e 5

Descrizione sintetica: *Piena proprietà di ½ indiviso dell'unità immobiliare su due livelli, comunicanti con una scala interna, di circa 90,00mq coperti complessivi, composta al piano rialzato da un vano con piccolo bagno per una superficie di 40,76mq utili, con accesso dal civico n.18 di via G. Paisiello, ed al piano seminterrato da un locale deposito di 28,81mq utili, con accesso anche dal civico n.20 della predetta via.*



**FOTO – Prospetto del
fabbricato**

Caratteristiche zona

L'immobile ricade in una zona centrale dell'abitato di Grottaglie, a ridosso del centro storico, ad angolo tra le vie G. Paisiello e D. Alighieri, caratterizzata da edifici realizzati in varie epoche storiche. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, rete elettrica, telefonica

e del gas metano, tronco idrico e fognante. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.



FOTO – Vista aerea

Descrizione particolareggiata con illustrazioni fotografiche (all. 1/a)

L'immobile in descrizione consta dell'intero edificio posto ad angolo tra le vie G. Paisiello e D. Alighieri, si compone di piano rialzato e piano seminterrato comunicanti con una scala interna, realizzato con murature portanti in tufo e solai a volte dello stesso materiale. La copertura è raggiungibile per manutenzioni da una scala interna che parte dal piano rialzato.

Il piano rialzato, al quale si accede dal civico n.18 di via G. Paisiello, si compone di un unico vano nel quale, nell'angolo sud-est, è stato ricavato un piccolo bagno: occupa una superficie utile di 40,76mq, ha un'altezza utile interna di 4,00 m ed è adibito a residenza.

Il piano seminterrato ha accesso, sia direttamente dalla via pubblica attraverso una porta distinta dal civico n.20, sia dall'alloggio al piano rialzato attraverso una scala interna ricavata dal lato sud. A questo livello, adibito a deposito, è ricavato un locale di 28,82mq con altezza utile di 2,20 m.



FOTO – Camera/Ambiente unico piano rialzato



FOTO – Bagno



FOTO – Scala interna accesso semint.



FOTO – Camera/Ambiente unico piano seminterrato

Materiali ed impianti

L'alloggio al piano rialzato è finito al rustico e dotato di un'unica finestra in pvc con affaccio sulla via Paisiello, di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti per lo più rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco. Il bagno, dotato di una piccola finestra per l'aerazione e illuminazione diretta dall'esterno con affaccio sulla via D. Alighieri e di una porta a soffietto in plastica che ne protegge l'accesso, ha rivestimenti ceramici sulle pareti fino ad oltre 2,00m di altezza ed è arredato con accessori in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante.

L'accesso all'immobile è protetto da un infisso in pvc.

Il piano seminterrato è anch'esso dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco. L'accesso dalla strada è protetto da un infisso metallico.

L'intera unità immobiliare è dotata di impianti elettrico, idrico e di scarico delle acque reflue. Al piano seminterrato è presente un camino non funzionante.



Stato manutentivo

Durante il sopralluogo, come evidenzia anche la documentazione fotografica allegata, non sono stati rilevati segni di degrado grave delle strutture, ma è evidente la presenza diffusa di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura che hanno danneggiato gli intonaci dell'alloggio al piano rialzato e provocato la formazione di muffe. Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente.

Superfici del bene	
Piano Rialzato	Superficie utile
Superficie coperta	
Totale	49,41 mq
Superficie residenziale	
Camera – Ambiente unico	34,05mq
Bagno	1,83mq
Scala Interna	4,88mq
Totale	40,76mq
Piano Seminterrato	Superficie utile
Superficie coperta	
Totale	40,96 mq
Superficie utile	
Deposito	28,81mq
Totale	28,81mq

Confini

Confinante nell'insieme a Nord con via Paisiello, a Est con via Dante Alighieri, sugli altri lati con proprietà [redacted] e salvo altri come meglio in fatto.

Catasto urbano – (all. 1b)							
Lt.	Fg.	P. Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Grottaglie							
1	88	134	4	A/4	2	1 vani	€ 44,42
	88	134	5	C/2	1	31 mq	€ 64,04
In ditta [REDACTED] a, in ragione di ½ indiviso ciascuno.							

Pratiche edilizie (all. 1c)

Lo scrivente C.T.U. ha effettuato ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie: come da risposta pervenuta al sottoscritto attraverso pec, dall'U.T.C. del Comune di Grottaglie, della quale si allega copia, non è stata reperita alcuna pratica edilizia per l'edificio oggetto di perizia. Il Dirigente U.T.C. si è riservato comunque di effettuare ricerche più approfondite e di fornire eventuale documentazione che dovesse risultare agli atti.

Conformità e condonabilità (all. 1c)

Non essendo stato possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi con il progetto approvato, si è fatto riferimento alla planimetria catastale: dal confronto tra l'elaborato catastale e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi, emergono solo lievi difformità interne per la realizzazione del wc al piano rialzato e della scala di collegamento tra i due livelli.

Tali difformità potranno essere sanate, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso, comprensivo di spese tecniche, di circa € 2.500,00, cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Verifica della titolarità del bene (all. 1d)

La metà indivisa del bene in descrizione è di piena ed esclusiva proprietà di LENTI Antonio, per essergli pervenuto per:

- atto di compravendita notaio Arcangelo RINALDI del 06/10/2009, rep. 90838 e trascritto a Taranto il 13/10/2009 ai nn°28563/18447 da [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile era pervenuto con titolo anteriore al ventennio. Nell'atto viene

dichiarato che il debitore esecutato ha acquistato l'immobile in stato di coniuge in comunione legale.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 1/d):						
diritto	Q.tà	pervenuto per	rogante	data	trascr.	n°
Piena proprietà	1/2	Compravendita	Notaio Rinaldi	06/10/2009	13/10/2009	28563/ 18447

Stato di possesso
L'immobile è attualmente la residenza del debitore esecutato.

Documentazione allegata/verificata						
Provenienza	Planim. attuale	Planim. catastale	Planim. progetto	Locazione	Estratto matrimonio	Cond.
Si	Si	Si	No	---	---	---

Verifica allegato 2						
n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
---	Si	Si	---	Si	---	---

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "C3" di Grottaglie per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo Normale. In base a ciò, al bene è stato attribuito un valore unitario O.M.I. pari ad € 750,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. Si ritiene di applicare il coefficiente di vetustà-stato di conservazione-manutenzione pari a 0,7 (per edifici di tipo medio con età superiore a 60 anni e stato "normale") e il coefficiente di piano pari a 0,97 (piano rialzato).

Per quanto concerne l'ambiente al piano seminterrato, in assenza di indici di riferimento esatti, si considera un valore di € 400,00/mq

Sup. commerciale piano rialzato: 49,41mq

VALORE COMMERCIALE: 49,41 mq x 750,00 €/mq x 0,7 x 0,97 = € 25.162,04

Sup. commerciale piano seminterrato: 40,96mq

VALORE COMMERCIALE: 40,96 mq x 400,00 €/mq = € 16.384,00

Totale valore commerciale Lotto 1: € 25.162,04 + € 16.384,00 = € 41.546,04

A tale valore dovrà sottrarsi la quota di spese previste per le opere di sanatoria su citate che ammontano ad € 2.500,00.

Per cui il valore finale è pari a: **€ (41.546,04 – 2.500) = € 39.046,04**

Il valore della quota oggetto di pignoramento è pertanto pari a: **€ 39.046,04/2 = € 19.523,02**, che si arrotonda a **€ 19.500,00**.

Esso costituisce anche il valore a base d'asta per il Lotto considerato:

DESCRIZIONE SINTETICA

Casa ad uso abitazione posta al piano terra facente parte del fabbricato sito in Grottaglie alla via G. Paisiello n.18, composta da un vano catastale ivi compresi gli accessori per una superficie utile di 40,76 mq, e pertinenziale locale deposito con ingresso dalla via G. Paisiello n.20, posto al piano scantinato della superficie catastale di 31mq. **Confinante** nell'insieme a Nord con via Paisiello, a Est con via Dante Alighieri, sugli altri lati con proprietà [REDACTED]

Censita in N.C.E.U. di Grottaglie al fg. 88 p.IIa 134 sub. 4, via Paisiello n.18, piano T, cat. A/4 di 2° classe, 1 vano, superficie catastale 47mq, r.c. € 44,42 e fg. 88 p.IIa 134 sub. 5, via Paisiello n.20, piano S1, cat. C/2 di 1° classe, cons. 31mq, r.c. € 64,04.

L'alloggio è attualmente la residenza del debitore esecutato.

Prezzo base Lotto 1: € 19.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

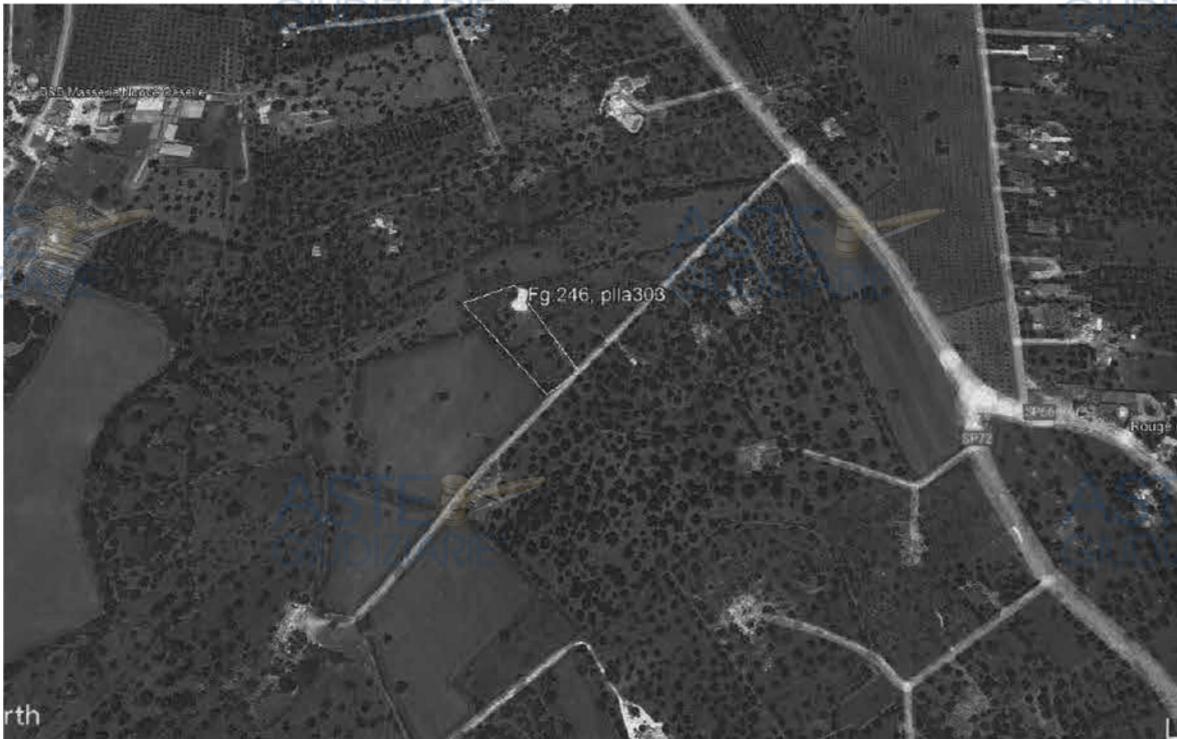
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fondo in agro di Martina Franca – Contrada Conserva Piccola**N.C.T. Fg. 246, p.IIa 303**

Descrizione sintetica: Utile dominio del fondo rustico sito in agro di Martina Franca, Contrada Conserva Piccola esteso per 4.818 mq catastali, censito nel N.C.T. di Martina F. al fg. 246 p.IIa 303, con qualità SEMIN ARBOR di classe 03.

**FOTO AEREA****Descrizione particolareggiata**

Il fondo è sito in agro di Martina Franca, in loc. Conserva Piccola, in una zona posta a circa 12,0km a sud-est dell'abitato di Martina Franca, raggiungibile percorrendo la strada provinciale n.66 per Grottaglie-Villa Castelli, in una zona rurale caratterizzata da una edilizia molto rada e dotata solo di strade e rete elettrica.

Il fondo si estende per una superficie di 4.818,00mq catastali, ha giacitura pressoché pianeggiante, con forma a quadrilatero regolare ed è delimitato da recinzioni in pietra a secco. Il terreno risulta essere incolto e su di esso si trovano alcuni alberi da frutto.

Durante il sopralluogo è stata verificata la presenza di un fabbricato rurale costituito da un trullo a due coni di vecchissima costruzione, esteso circa 35,00mq coperti, a cui è stato affiancato, in epoca più recente, un vano di circa 9,00mq, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia e che dovrà essere perciò demolito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





FOTO – terreno

Confini

Il fondo confina a sud con strada vicinale Conserva Piccola, a est con proprietà [redacted] sugli altri lati con proprietà [redacted] salvo altri.

Catasto terreni (all. 2b)

Lt.	Fg.	P.IIa	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Comune di Taranto							
2	246	303	Seminativo Arboreo	3	4.818 mq	€ 9,95	€ 9,95
In ditta [redacted] diritto di livellario 1/2 [redacted] diritto di livellario 1/2), Istituto Interdiocesano per il Sostentamento del Clero (concedente)							

Verifica della titolarità del bene (all. 2d)

Il fondo è utile dominio per il 50% di [redacted] per essergli pervenuto dai i seguenti titoli:

- compravendita rep. 28265 del 19/05/1994, rogante notaio Rinaldi registrato in data 07/06/1994 ai nn. 8318/6675.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 2d)						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n°
Utile dominio	1/2	Compravendita	Notaio Rinaldi	19/05/94	07/06/94	8318/ 6675

Stato di possesso
Il fondo è utilizzato dal debitore esecutato.

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	----	Sì	---	---	---	---

Verifica allegato 2b						
n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

Situazione urbanistica (all. 2c)
 Il fondo, nel P.R.G. vigente nel Comune di Martina Franca, ricade in area agricola. Nel PPTR, approvato con D.G.R. n.176/2015 e ss.mm.ii., il lotto in descrizione ricade nei seguenti ambiti di tutela:

- 6.1.1 componenti geomorfologiche – U.C.P.: geositi (fascia di tutela);
- 6.2.2 componenti delle aree protette – U.C.P.: siti di rilevanza naturalistica ZSC;
- 6.3.1 componenti culturali ed insediative – U.C.P.: paesaggi rurali.

Il fabbricato rurale, costituito dai due trulli, è stato realizzato in epoca remota, trattandosi di beni architettonici vincolati, non potrà essere demolito e dovrà essere riportato nelle mappe catastali e censito nel catasto fabbricati, con una spesa complessiva di circa 2.000,00 € di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Il vano in ampliamento ai trulli, realizzato in epoca più recente in assenza di autorizzazione edilizia in un'area vincolata, dovrà essere demolito e le

macerie trasportate alla pubblica discarica, con una spesa complessiva di circa 3.000,00 €, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Valutazione dei corrispettivi per riscatto terreno

La DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE PUGLIA 7 agosto 2012, n. 1651 "Norme in materia di usi civici" ha inteso disciplinare l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di usi civici e di gestione delle terre civiche, conferendo ai comuni le funzioni amministrative concernenti la liquidazione degli usi civici la verifica demaniale delle terre oggetto di usi civici, la legittimazione di occupazioni abusive e l'affrancazione e la classificazione dei terreni di uso civico.

Nell'ambito delle disposizioni normative, in via transitoria ed esclusivamente per le aree urbane, i procedimenti per la liquidazione, legittimazione ed affrancazione, possono essere definiti in via semplificata.

Sulla base di quanto sopra, si terrà in conto nella presenta valutazione dei contenuti presenti all'interno del REGOLAMENTO PER L'AFFRANCAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA LIVELLI, ENFITEUSI E USI CIVICI, approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Martina Franca n. 16 del 15.02.2018. Il criterio adottato per il calcolo del canone e corrispettivi è stabilito dall'art. 5 del regolamento.

Pertanto, assunto ad € 9,95 il valore del reddito dominicale al metro quadrato del fondo quale appare dalla visura catastale, per il terreno interessato si ottiene, utilizzando il foglio di calcolo disponibile sul sito web ufficiale del Comune di Martina Franca:

PROCEDURA AFFRANCAZIONE TERRENI			
CALCOLO CANONE:			
$C_e (C) = RD (C) \times 1,80 \times ISTAT$			
Legenda:			
C _e : canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);			
RD: Reddito Dominicale del terreno, rilevabile dalla visura catastale aggiornata (espresso in Euro). Nei casi in cui il terreno sia classificato come Ente Urbano, il reddito dominicale sarà rilevato dalla visura storica alla data precedente la trasformazione del terreno;			
1,80: rivalutazione del RD dell'80%, così come disposto dall'art. 3 comma 50 della L. 662/1996;			
ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) dal 01.01.1997 al 1 gennaio dell'anno in cui viene presentata istanza di affrancazione;			
REDDITO DOMINICALE TERRENO (DA VISURA AGGIORNATA)	RIVALUTAZIONE 80%	ISTAT DA 01.01.1997 A 01.01 DELL'ANNO DI ISTANZA (https://rivaluta.istat.it/)	CANONE
€ 9,95	1,80	1,640	€ 29,37
VALORE DI AFFRANCAZIONE TERRENI:			
$Vaf (C) = (C_e \times 15) + (5 \times C_e)$			
V _{af} : valore di affrancazione (espresso in Euro);			
C _e : canone enfiteutico determinato (espresso in Euro).			
CANONE DETERMINATO	15 VOLTE	ULTIME 5 ANNUALITA'	VALORE DI AFFRANCAZIONE
€ 29,37	€ 440,59	€ 146,86	€ 587,45

Pertanto tale cifra rappresenta il valore di riscatto per il terreno in questione da decurtare alla valutazione commerciale del fondo che di seguito si riporta.

Stima

Per la stima del fondo immobiliare si è adoperato il metodo sintetico, basato sulla comparazione di valori assegnati a beni simili dei quali si ha conoscenza certa e diretta, e sulla individuazione di parametri oggettivamente valutabili che hanno permesso di individuarne il più probabile valore di mercato. Per l'attribuzione del valore ai terreni agricoli si è tenuto conto del tipo di coltura, della giacitura, della configurazione, della posizione, dell'altimetria, del grado di fertilità attuale e potenziale del terreno. La stima ha altresì considerato la viabilità interna ed esterna, l'accesso, la vicinanza ai centri abitati ed alle piazze di mercato, la presenza di risorse idriche irrigue.

Trattandosi di terreno di tipo Seminativo, si è fatto riferimento all'ultimo rilevamento disponibile sulle tabelle OMI relative alla zona di interesse (anno 2015 per Prov. di Brindisi- Comune Villa Castelli): il valore unitario di € 0,554/mq (€ 5.540/Ha);

Valore commerciale del fondo:

$$\text{mq } 4.818 \times \text{€ } 0,554/\text{mq} = \text{€ } 2.669,17;$$

Da tale cifra dovrà dedursi il valore di affrancazione attualizzato alla data di ottobre 2022 precedentemente calcolato (€ 587,45) per cui il prezzo totale è pari a: € 2.081,72.

Al fabbricato rurale è stato assegnato un valore a corpo di € 15.000,00, al quale si dovranno decurtare le spese per le demolizioni delle opere abusive e l'accatastamento dei trulli.

VALORE FABBRICATO RURALE (TRULLI): € 15.000,00 - € 3.000,00 - € 2.000,00 = 10.000,00.

VALORE QUOTA PIGNORATA:

$$\text{€ } (2.081,72 + 10.000,00) / 2 = \text{€ } 6.040,86, \text{ che si arrotonda ad } \text{€ } 6.040,00. \text{ € } 6.040,00.$$

Prezzo base Lotto 2: € 6.040,00

Risultati dell'ispezione ipotecaria (all. 1d)

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 14/06/2022, della quale si riportano l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 2d, a carico del sig. [REDACTED] debitore esecutato, sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione a favore di Compravendita del 07/06/1994, nn°8318/6675.
- trascrizione a favore di Compravendita del 13/10/2009, nn°28563/18447;
- trascrizione di pignoramento immobiliare del 21/07/2021, nn°19616/14716;

Trascrizioni			
N.r.g./r.p.	Del	Tipo	A favore
8318/6675	07/06/1994	atto di compravendita	[REDACTED]
28563/18447	13/10/2009	atto di compravendita	[REDACTED]
19616/14716	21/07/2021	Pignoramento	[REDACTED]

In fede,

Taranto, 29.11.2022

