

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 311/2023 R.G. Es.

LOTTO TRE

OGGETTO: *Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:*

██

contro

██



Giudice delle Esecuzioni: Dott. A. PAIANO

CTU: Ing. Maurizio PUGLIESE

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. PUGLIESE Maurizio n° 2912	Sezione A Settore: Civile Ambientale

INDICE

PREMESSA	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI	8
ALLEGATI.....	10
SOPRALLUOGO	10
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	11
BENI NON STIMATI	13
1. LOTTO TRE	15
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE	15
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	15
1.3. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	17
1.4. SUPERFICI UTILI RILEVATE	17
1.5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	18
1.6. CONFINI.....	18
1.7. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	18
1.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	19
1.9. STATO DI POSSESSO.....	20
1.10. CRITERI DI STIMA	20
1.11. DESCRIZIONE SINTETICA	21








Pr. Es. Immobiliare n. 311/2023




PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. A. PAIANO nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **311/2023** promossa da [REDACTED] contro:

- [REDACTED].

In data 29.11.2023 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 29.11.2023 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott. A. PAIANO chiedeva al CTU di 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'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). 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 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) 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).*
- 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 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 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 similare 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 alleggi 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 per civile abitazione, 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) *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 co. 2 c.p.c.);*
- 10) *al 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);

11) 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;

12) ad 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;

13) 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 procedenti 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 procedente, entro 15 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 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, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96; richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



Pr. Es. Immobiliare n. 311/2023



DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI

Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>			
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene	
N. 311/2023 R.G.Es.	Unico	Compendio agricolo in Laterza (TA) alla Contrada Montecamplo, consistente in appezzamento di terreno di natura mista dell'estensione di 73 ettari, 96 are e 66 centiare, con entrostante fabbricato adibito ad abitazione rurale e depositi agricoli e stalla; Quanto al fabbricato individuato in Catasto Urbano comune Laterza: <ul style="list-style-type: none"> - Al foglio 113 p.lla 5, sub. 1, cat. D/10, piano T-1 - Al foglio 113 p.lla 5, sub. 2, cat. A/3, classe 2, 6,5 vani, piano T Quanto al terreno individuato in Catasto Terreni comune Laterza: <ul style="list-style-type: none"> - Al foglio 113 p.lla 5 – 2 – 3 – 4 – 6 – 7 porz. AA-AB-AC – 11 – 20 – 22 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 40 – 41 - Al foglio 127 p.lla 13 – 68 – 69 – 70 – 71 	
		A FAVORE	[REDACTED]
		CONTRO	[REDACTED]

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Laterza (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	113	5	1	D/10	-	-	€ 4.370,00
2	113	5	2	A/3	2	6,5 vani	€ 335,70
3	113	5	-	Ente Urbano	-	Ha 00.61.65	
4	113	2	-	Pascolo	3	Ha 09.34.54	r.d. € 96,53 r.a. € 38,61
5	113	3	-	Pascolo cespug.	2	Ha 06.22.32	r.d. € 80,35 r.a. € 41,78
6	113	4	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.33.12	r.d. € 5,13 r.a. € 7,70
				Porz. AB - Uliveto	3	Ha 00.05.12	r.d. € 0,93 r.a. € 0,93
				Porz. AC - Pascolo	3	Ha 19.51.91	r.d. € 201,62 r.a. € 80,65

Pr. Es. Immobiliare n. 311/2023

7	113	6	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.00.01	r.d. € 0,01 r.a. € 0,01
				Porz. AB - Uliveto	3	Ha 01.53.19	r.d. € 27,69 r.a. € 27,69
				Porz. AC - Pascolo	3	Ha 00.15.52	r.d. € 1,60 r.a. € 0,64
8	113	7	-	Porz. AA - Uliveto	3	Ha 00.35.13	r.d. € 6,35 r.a. € 6,35
				Porz. AB – Pascolo arb.	U	Ha 00.40.12	r.d. € 7,25 r.a. € 2,49
				Porz. AC – Semin. arb.	3	Ha 00.16.09	r.d. € 5,40 r.a. € 3,32
9	113	11	-	Seminativo	4	Ha 03.71.50	r.d. € 57,56 r.a. € 86,34
10	113	20	-	Seminativo	4	Ha 00.08.33	r.d. € 1,29 r.a. € 1,94
11	113	22	-	Seminativo	4	Ha 00.00.34	r.d. € 0,05 r.a. € 0,08
12	113	26	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.74.74	r.d. € 11,58 r.a. € 17,37
				Porz. AB – Pascolo	3	Ha 01.43.61	r.d. € 14,83 r.a. € 5,93
13	113	27	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.10.00	r.d. € 1,55 r.a. € 2,32
				Porz. AB – Pascolo	3	Ha 00.00.72	r.d. € 0,07 r.a. € 0,03
14	113	28	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.35.70	r.d. € 5,53 r.a. € 8,30
				Porz. AB – Pascolo	3	Ha 00.37.23	r.d. € 3,85 r.a. € 1,54
15	113	29	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.00.37	r.d. € 0,06 r.a. € 0,09
				Porz. AB – Pascolo	2	Ha 02.04.13	r.d. € 26,36 r.a. € 13,71
16	113	30	-	Pascolo Cespug.	2	Ha 00.00.08	r.d. € 0,01 r.a. € 0,01
17	113	31	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 16.03.09	r.d. € 248,38 r.a. € 372,57
				Porz. AB – Uliveto	3	Ha 00.06.96	r.d. € 1,26 r.a. € 1,26
				Porz. AC – Pascolo	3	Ha 00.23.15	r.d. € 2,39 r.a. € 0,96
18	113	32	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.71.78	r.d. € 11,12 r.a. € 16,68
				Porz. AB – Pascolo	3	Ha 00.00.06	r.d. € 0,01 r.a. € 0,01
19	113	40	-	Seminativo	4	Ha 01.99.86	r.d. € 30,97 r.a. € 46,45

20	113	41	-	Seminativo	4	Ha 00.24.55	r.d. € 3,80 r.a. € 5,71
21	127	126 (ex 13)	-	Seminativo	3	Ha 06.84.41	r.d. € 159,06 r.a. € 194,41
22	127	127	-	Ente Urbano	-	Ha 00.20.67	-
23	127	68	-	Porz. AA - Pascolo	3	Ha 00.00.79	r.d. € 0,08 r.a. € 0,03
				Porz. AB – Seminativo	3	Ha 00.01.01	r.d. € 0,23 r.a. € 0,29
24	127	69	-	Seminativo	3	Ha 00.01.60	r.d. € 0,37 r.a. € 0,45
25	127	70	-	Seminativo	3	Ha 00.02.00	r.d. € 0,46 r.a. € 0,57
26	127	71	-	Seminativo	3	Ha 00.01.26	r.d. € 0,29 r.a. € 0,36
<i>In ditta:</i> [REDACTED] per la piena proprietà.							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Visura camerale
- All. 4) Visure storiche catastali
- All. 5) Stralcio di mappa catastale
- All. 6) Titolo di provenienza
- All. 7) Documentazione urbanistica
- All. 8) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 9) Certificazione notarile
- All. 10) Ispezione ipotecaria
- All. 11) Riassunto identificativi catastali
- All. 12) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 13) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente al sig. Paolo Annunziato, quale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 26.01.2024, alle ore 09:30, recandosi presso gli immobili pignorati siti in Laterza (TA) alla C.da Bosco lungo la SP 16. In tale sede il sottoscritto constatava l'impossibilità ad accedere ai suddetti beni poiché nessuno ha presenziato per la parte esecutata. Pertanto, il sottoscritto, dopo accordi telefonici con la parte

Pr. Es. Immobiliare n. 311/2023

esecutata, fissava un ulteriore sopralluogo per il giorno 21.02.2024 alle ore 09:30. In tale data e sede, alla presenza del sig. Paolo Annunziato e del ██████████, in qualità di padre dei fratelli ██████████ titolari della società esecutata, il quale concedeva l'accesso ai luoghi, lo scrivente eseguiva un accurato rilievo metrico e fotografico degli immobili in esame, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso l'ufficio tecnico del Comune di Laterza (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare tre distinti lotti:

Tabella 2: Lotto unico

LOTTO UNO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 311/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio agricolo sito in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco snc, lungo la S.P. 16, costituito da un fabbricato rurale a destinazione agricola, comprensivo di abitazione, e da appezzamenti di terreni di natura mista per complessivi 60 ettari circa.						
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	113	5	1	D/10	-	-	€ 4.370,00
	113	5	2	A/3	2	6,5 vani	€ 335,70
	113	5	-	Ente Urbano	-	Ha 00.61.65	-
	113	2	-	Pascolo	3	Ha 09.34.54	r.d. € 96,53 r.a. € 38,61
	113	3	-	Pascolo cespug.	2	Ha 06.22.32	r.d. € 80,35 r.a. € 41,78
	113	4	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.33.12	r.d. € 5,13 r.a. € 7,70
				Porz. AB - Uliveto	3	Ha 00.05.12	r.d. € 0,93 r.a. € 0,93
				Porz. AC - Pascolo	3	Ha 19.51.91	r.d. € 201,62 r.a. € 80,65
	113	6	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.00.01	r.d. € 0,01 r.a. € 0,01
				Porz. AB - Uliveto	3	Ha 01.53.19	r.d. € 27,69 r.a. € 27,69

Pr. Es. Immobiliare n. 311/2023

			Porz. AC - Pascolo	3	Ha 00.15.52	r.d. € 1,60 r.a. € 0,64
113	7	-	Porz. AA - Uliveto	3	Ha 00.35.13	r.d. € 6,35 r.a. € 6,35
			Porz. AB – Pascolo arb.	U	Ha 00.40.12	r.d. € 7,25 r.a. € 2,49
			Porz. AC – Semin. arb.	3	Ha 00.16.09	r.d. € 5,40 r.a. € 3,32
113	26		Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.74.74	r.d. € 11,58 r.a. € 17,37
			Porz. AB – Pascolo	3	Ha 01.43.61	r.d. € 14,83 r.a. € 5,93
113	27	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.10.00	r.d. € 1,55 r.a. € 2,32
			Porz. AB – Pascolo	3	Ha 00.00.72	r.d. € 0,07 r.a. € 0,03
113	28	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.35.70	r.d. € 5,53 r.a. € 8,30
			Porz. AB – Pascolo	3	Ha 00.37.23	r.d. € 3,85 r.a. € 1,54
113	29		Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.00.37	r.d. € 0,06 r.a. € 0,09
			Porz. AB – Pascolo	2	Ha 02.04.13	r.d. € 26,36 r.a. € 13,71
113	30	-	Pascolo Cespug.	2	Ha 00.00.08	r.d. € 0,01 r.a. € 0,01
113	31	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 16.03.09	r.d. € 248,38 r.a. € 372,57
			Porz. AB – Uliveto	3	Ha 00.06.96	r.d. € 1,26 r.a. € 1,26
			Porz. AC – Pascolo	3	Ha 00.23.15	r.d. € 2,39 r.a. € 0,96
<i>In ditta:</i> _____						
_____ per la piena proprietà.						

Tabella 3: Lotto due

LOTTO DUE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 311/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di un fondo agricolo classificato come seminativo sito in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco snc.						
	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	113	11	-	Seminativo	4	Ha 03.71.50	r.d. € 57,56 r.a. € 86,34
<i>In ditta:</i> _____							
_____ per la piena proprietà.							

Tabella 4: Lotto tre

LOTTO TRE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 311/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di due fondi agricoli classificati come seminativi sito in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco.						
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	113	40	-	Seminativo	4	Ha 01.99.86	r.d. € 30,97 r.a. € 46,45
	113	41	-	Seminativo	4	Ha 00.24.55	r.d. € 3,80 r.a. € 5,71
In ditta: _____, per la piena proprietà.							

BENI NON STIMATI

Lo scrivente precisa di non aver stimato i beni di cui di seguito per i motivi di sotto riportati.

BENI NON STIMATI							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 311/2023 R.G.Es.	Sette terreni di natura mista siti in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco.						
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	113	20	-	Seminativo	4	Ha 00.08.33	r.d. € 1,29 r.a. € 1,94
		22	-	Seminativo	4	Ha 00.00.34	r.d. € 0,05 r.a. € 0,08
		32	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.71.78	r.d. € 11,12 r.a. € 16,68
	Porz. AB – Pascolo			3	Ha 00.00.06	r.d. € 0,01 r.a. € 0,01	
	127	68	-	Porz. AA - Pascolo	3	Ha 00.00.79	r.d. € 0,08 r.a. € 0,03
				Porz. AB – Seminativo	3	Ha 00.01.01	r.d. € 0,23 r.a. € 0,29
		69	-	Seminativo	3	Ha 00.01.60	r.d. € 0,37 r.a. € 0,45
		70	-	Seminativo	3	Ha 00.02.00	r.d. € 0,46 r.a. € 0,57
	71	-	Seminativo	3	Ha 00.01.26	r.d. € 0,29 r.a. € 0,36	
In ditta: _____, per la piena proprietà.							

Pr. Es. Immobiliare n. 311/2023

Note: lo scrivente CTU ritiene di non poter stimare tali beni in quanto attualmente gli stessi costituiscono una porzione della S.P. 16, strada provinciale che collega l'abitato di Laterza a quello di Castellaneta.

BENI NON STIMATI							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 311/2023 R.G.Es.	Terreno classificato come seminativo sito in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	127	126 (ex 13)	-	Seminativo	3	Ha 06.84.41	r.d. € 159,06 r.a. € 194,41
<i>In ditta: ██████████, per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.</i>							
<i>Note: la particella in esame deriva dal frazionamento della originaria particella 13.</i>							
<i>Note: lo scrivente CTU ritiene di non poter stimare tale terreno in quanto lo stesso attualmente risulta intestato al ██████████, per aver acquistato ██████████ la piena proprietà del bene, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita per notar Giada Mobilio del 04.10.2017, rep. n. 7943/6321, trascritto in Taranto il 10.10.2017 ai nn. 23422/17623. Si precisa, altresì, che l'atto di compravendita è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento del 11.10.2023.</i>							

BENI NON STIMATI							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 311/2023 R.G.Es.	Terreno classificato come ente urbano sito in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	127	127 (ex 13)	-	Ente Urbano	-	Ha 00.20.67	-
<i>In ditta: ██████████, per la piena proprietà.</i>							
<i>Note: la particella in esame deriva dal frazionamento della originaria particella 13.</i>							
<i>Note: lo scrivente CTU ritiene di non poter stimare tale terreno in quanto lo stesso attualmente è classificato come ente urbano e non è più nella disponibilità della società esecutata.</i>							

1. LOTTO TRE

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di due terreni classificati come seminativi siti in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco, censiti in in N.C.T. al fg. 113, p.lla 40, seminativo di classe 4, ha 00.24.55, r.d. € 3,80, r.a. € 5,71 e al fg. 113, p.lla 41, seminativo di classe 4, ha 01.99.86, r.d. € 30,97, r.a. € 46,45. I due terreni sono vicini ma non contigui, separati da una particella avente estensione filiforme (p.lla 42), non oggetto del presente pignoramento.

Il lotto confina con la S.P. 16 e con le proprietà di cui al fg. 113, p.lle 34 – 37 – 32.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato in agro di Laterza (TA) nella zona a sud-est, in un'area rurale attraversata dalla S.P 16, interessata da complessi masserizi di piccola/media entità circondati da terreni, per lo più seminativi e boschivi.

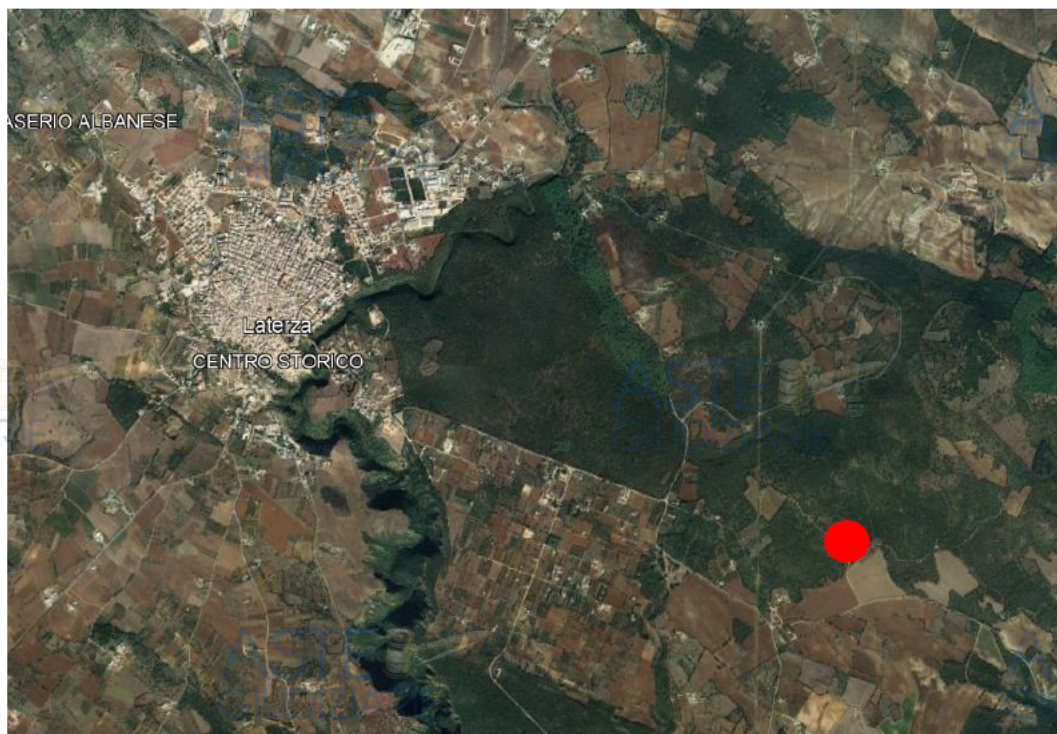


Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione lotto

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:

Lat. 40°36'30.67"N, Long. 16°51'24.79"E.

Il lotto è raggiungibile dalla sede del municipio di Laterza prendendo la Via Selva, percorrerla per 3,1 km, poi svoltare a destra per la S.P. 16 e percorrerla per circa 2,5 km prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il lotto è costituito da due terreni agricoli, che sviluppano una superficie complessiva di poco più di 2 ettari, classificati come seminativi ed attualmente utilizzati come tali.

La particella 41 ha una estensione di 24 are e 55 centiare, ovvero 2.455,00 mq, si presenta in ottimo stato vegetativo, ha una forma regolare in pianta, giacitura in piano, ottima esposizione ed accessibilità diretta dalla S.P. 16.

La particella 40 ha una estensione di 1 ettaro 99 are e 86 centiare, ovvero 19.986,00 mq, si presenta in ottimo stato vegetativo, ha una forma planimetrica irregolare, giacitura in piano, ottima esposizione ed accessibilità indiretta. Ovvero l'accesso alla stessa avviene, dalla S.P. 16, mediante l'attraversamento della p.lla 41 e della p.lla 42, quest'ultima non oggetto del presente pignoramento. La suddetta particella 42, avente sviluppo planimetrico pressoché filiforme, separa le particelle 40 e 41 di cui è costituito il presente lotto.

Il lotto non presenta elementi fisici di confine con le altre proprietà ad esso adiacenti; non sono state rilevate costruzioni insistenti su di esso.

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza, il lotto ricade nella zona individuata dal vigente P.R.G. comunale identificata come "zona agricola tipizzata E" e, secondo il P.P.T.R., è soggetto a vincolo idrogeologico e paesaggistico.

1.4. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Tabella 5: Superfici rilevate

<i>Terreno - p.lla 40</i>	
Superficie utile [mq]	19 986,00
<i>Terreno - p.lla 41</i>	
Superficie utile [mq]	2 455,00

1.5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1

1.6. CONFINI

La particella 40 confina a nord ed est con la proprietà di cui alla p.lla 37, ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 34 e a sud con la proprietà di cui alla p.lla 42.

La particella 41 confina a nord con la proprietà di cui alla p.lla 42, ad est con la proprietà di cui alla p.lla 36, a sud ed ovest con la S.P. 16.

1.7. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 6: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento 09.11.2023</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Giada Mobilio	20.01.2011	25.01.2011	1204
Laterza (TA) - Fg. 113, p.lla 5, sub. 1-2; p.lle 2-3-4-5-6-7-8-11-20-22-26-27-28-29-30-31-32-40-41; Fg. 127, p.lle 68-69-70-71-13 (ora 126 e 127)						

Note: tramite atto di compravendita per notar Giada Mobilio del 20.01.2011, rep. n. 1995/1564, trascritto il 25.01.2011 ai nn. 1859/1204, la [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED] la piena proprietà di un fabbricato rurale ed appezzamenti di terreni di natura mista siti in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco snc, censiti in N.C.E.U. al fg. 113, p.lla 5, subb. 1 – 2 ed in N.C.T. al fg. 113, p.lle 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 11 – 20 – 22 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 40 – 41 e al fg. 127, p.lle 13 (ora 126 e 127) – 68 – 69 – 70 – 71.

Note: alla [REDACTED], la piena proprietà dei suddetti beni le era pervenuta tramite atto di compravendita per notar Francesco Mercadante di Gravina in Puglia del 10.03.1975, rep. n. 19108, trascritto il 17.03.1975 ai nn. 3758/3526.

1.8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sul bene pignorato:

Tabella 7: Trascrizioni

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
29325	22453	09.11.2023	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]
<p>Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]. per la piena proprietà di un fabbricato rurale ed appezzamenti di terreni di natura mista siti in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco snc, censiti in N.C.E.U. al fg. 113, p.lla 5, subb. 1 – 2 ed in N.C.T. al fg. 113, p.lle 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 11 – 20 – 22 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 40 – 41 e al fg. 127, p.lle 13 (ora 126 e 127) – 68 – 69 – 70 – 71, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 11.10.2023.</p>					

Tabella 8: Iscrizioni

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
1860	375	25.01.2011	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca volontaria per mutuo agrario per atto del notaio Giada Mobilio deel 20.01.2011, rep. n. 1996/1565, iscritta il 25.01.2011 ai nn. 1860/375 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per un capitale di € 475.000,00 ed una somma complessiva di € 950.000,00, gravante sulla piena proprietà di un fabbricato rurale ed appezzamenti di terreni di natura mista siti in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco snc, censiti in N.C.E.U. al fg. 113, p.lla 5, subb. 1 – 2 ed in N.C.T. al fg. 113, p.lle 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 11 – 20 – 22 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 40 – 41 e al fg. 127, p.lle 13 (ora 126 e 127) – 68 – 69 – 70 – 71.

1.9. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il lotto era nel possesso e nell'utilizzo della società esecutata.

1.10. CRITERI DI STIMA

La determinazione del valore di mercato dell'immobile, ovvero il più probabile prezzo che un bene può assumere date le sue caratteristiche sul mercato, avverrà attraverso l'applicazione del metodo estimativo sintetico – comparativo.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti si riepilogano le superfici riferite alle unità immobiliari in esame.

<i>Terreno - p.lla 40</i>	
Superficie utile [mq]	19 986,00
<i>Terreno - p.lla 41</i>	
Superficie utile [mq]	2 455,00

Metodo sintetico - comparativo

Il metodo di stima sintetico – comparativo permette di determinare il valore economico di un bene 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. Le informazioni saranno reperite sia dalle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio che dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Altro riferimento per la valutazione dei terreni è la Tabella dei Valori Agricoli Medi, da paragonare con i valori correnti di mercato.

Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

Tabella 9: Determinazione valore di mercato lotto 3

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
0,75	22 441,00	16 830,75 €

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 3: € 16.800,00

1.11. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di due terreni classificati come seminativi siti in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco, censiti in in N.C.T. al fg. 113, p.lla 40, seminativo di classe 4, ha 00.24.55, r.d. € 3,80, r.a. € 5,71 e al fg. 113, p.lla 41, seminativo di classe 4, ha 01.99.86, r.d. € 30,97, r.a. € 46,45.

Il lotto, confinante con la S.P. 16 e con le proprietà di cui al fg. 113, p.lle 34 – 37 – 32, è costituito da due terreni agricoli, che sviluppano una superficie complessiva di poco più di 2 ettari, classificati come seminativi ed attualmente utilizzati come tali a coltura foraggera.

La particella 41 ha una estensione di 24 are e 55 centiare, ovvero 2.455,00 mq, si presenta in ottimo stato vegetativo, ha una forma regolare in pianta, giacitura in piano, ottima esposizione ed accessibilità diretta dalla S.P. 16.

La particella 40 ha una estensione di 1 ettaro 99 are e 86 centiare, ovvero 19.986,00 mq, si presenta in ottimo stato vegetativo, ha una forma planimetrica irregolare, giacitura in piano, ottima esposizione ed accessibilità indiretta. Ovvero l'accesso alla stessa avviene, dalla S.P. 16, mediante l'attraversamento della p.lla 41 e della p.lla 42, quest'ultima non oggetto del presente pignoramento. La suddetta particella 42, avente sviluppo planimetrico pressoché filiforme, separa le particelle 40 e 41 di cui è costituito il presente lotto.

Il lotto non presenta elementi fisici di confine con le altre proprietà ad esso adiacenti; non sono state rilevate costruzioni insistenti su di esso.

Attualmente il lotto è nel possesso e nell'utilizzo della società esecutata.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, li 28 febbraio 2024

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. PUGLIESE Maurizio n° 2912 il CTU	Sezione A Settore: Civile Ambientale

dott. ing. Maurizio PUGLIESE