



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 345 / 2024 R.G.E.

promossa da

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

contro

CURATELLA EREDITA' GIACENTE =====

RELAZIONE ** TECNICA

Allegato n. 1 / 5 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 / 5 - Documentazione Varia

Allegato n. 3/5 - Documentazione Urbanistica

Allegato n. 4 / 5 - Documentazione: Catastale e Ispezione Ipotecaria

Allegato n. 5/5 - Documentazione Notarile



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. Giovanni De Pasquale

nella procedura N. 345 / 2024 R.G.E.

promossa da

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

contro

CURATELLA EREDITA' GIACENTE =====

nomina quale esperto stimatore : **09 / 01 / 2025**

nomina custode compendio immobiliare: **Avv. Stefano Vozza**

accettazione incarico : **10 / 01 / 2025**

udienza : **23.02.2026**

In data **09/01/2025** il Giudice dell'Esecuzione *Dott. Andrea PAIANO* ha nominato il sottoscritto quale esperto stimatore, nella procedura **n. 345 / 2024 RGE**;

In data **10/01/2024** ho accettato l'incarico e prestato giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modello;

Il Giudice dell'esecuzione dispone:

che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo 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: 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 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'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 47/85.

- 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 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) 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) 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);
- 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'identi-

tà 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;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

DESCRIZIONE DEL BENE RICAIVATO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
Proc. N°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Martina Franca (TA)		
345 / 2024	UNICO	Unità immobiliare sita in Martina Franca (TA) e censita al NCEU al foglio 126 particella 249, ctg. C/3.
Con tutte le pertinenze, dipendenze, accessioni e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed accettato.		

DESCRIZIONE CATASTALE STORICA – CATASTO FABBRICATI													
UNITA' IMMOBILIARE UBICATA NEL COMUNE DI MARTINA FRANCA (TA)													
IN Via Mottola, km. 2,200 – Piano: T-1-2													
Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		126	249									Impianto meccanografico del 01 /01 /1989	
Indirizzo:		VIA MOTTOLA n. KM. 2. Piano T1											
Notifica										Partita	21050	Mod.58	
Annotazione													

Situazione Unità immobiliare dal 12/02/1996													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		126	249									VARIAZIONE del 12/02/1996 in atti dal 15/02/1996 – AMPLIAMENTO (n. 878.1/1996)	
Indirizzo:		VIA MOTTOLA n. Km. 2.2 Piano: T-1-2											
Notifica										Partita	21050	Mod. 58	
Annotazione													

Situazione Unità immobiliare dal 12/02/1996													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.IIa	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		126	249				C/3	3	444 mq		Euro 1.651,01 L. 3.196.800	CLASSAMENTO del 12/02/1996 in atti dal 20/11/1998 (n. 878.2/1996)	
Indirizzo:		VIA MOTTOLA KM. 2.2 Piano T – 1 - 2											
Notifica										Partita	21050	Mod. 58	
Annotazione		Notifica in corso con protocollo n. 37603 del 26/11/1998											

Situazione Unità immobiliare dal 09 / 11/ 2015													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		126	249				C/3	3	444 mq	Totale: 494 mq.	Euro 1.651,01	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo:		VIA MOTTOLA KM. 2.2 - Piano T - 1 - 2											
Notifica									Partita	21050	Mod. 58		
Annotazione		Notifica in corso con protocollo n. 37603 del 26/11/1998											

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico				
INTESTATI				
N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 fino al 30/11/1987
2	[REDACTED]		[REDACTED]	(1) Proprietà 500 /1000 fino al 30/11/1987
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/01/1989		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 30/11/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)				
INTESTATI				
N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	===== nato a MARTINA FRANCA (TA) il =====		=====	(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 30/11/1987 Pubblico ufficiale NOT. DE TULLIO Sede MARTINA FRANCA (TA) Repertorio n. 39928 – COMPRAVENDITA ISTANZA 5675686 C.C. Voltura n. 11049.1/2007 – Pratica n. TA0247932 in atti dal 10/10/2007		

LOTTO UNICO					Procedura N. 345 / 2024								
CATASTO URBANO - COMUNE DI MARTINA FRANCA (TA)													
DATI AGGIORNATI – alla data del 24/02/2024 aggiornata alla data dell'08.09.2025													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
1		126	249				C/3	3	444 mq	Totale: 494 mq.	€. 1.651,01 Lire 3196.800	VIA MOTTOLA n. Km. 2 2 Piano T - 1 - 2 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
INTESTATI													
N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTO di Proprietà								
1	===== nato a MARTINA FRANCA il =====		=====		(1) Proprietà								
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 30/11/1987 Pubblico Ufficiale NOT. DE TULLIO Sede MARTINA FRANCA (TA) Repertorio n. 39928 – COMPRAVENDITA ISTANZA 5675686 C.C. Voltura n. 11049.1/2007 – Pratica n. TA0247932 in atti dal 10/10/2007											

Operazioni peritali

Il giorno **25.febbraio.2025**, ho inviato a mezzo **pec** all'Avv. **Stefano VOZZA** (Curatore Giudiziario) e all'Avv. **Alfonso FAVATA'** (Curatore dell'eredità giacente di =====) una comunicazione, con la quale gli informavo, che il giorno **07.marzo.2025** alle **ore 9,30**, mi sarei portato presso l'unità immobiliare oggetto di espropriazione ubicata nel Comune di Martina Franca (TA) in Via Mottola, n. Km. 2,2, per eseguire i rilievi necessari all'espletamento del mandato affidatomi dal Sig. *Giudice Dott. Andrea PAIANO del Tribunale di Taranto.* –

Sopralluoghi

In data **07 marzo 2025** alle **ore 9.30**, mi sono portato d'avanti al compendio immobiliare oggetto di espropriazione ubicato nel Comune di Martina Franca (TA) – Via Mottola, n. Km. 2,2.- Sul posto ho rinvenuto il custode giudiziario *Avv. Stefano VOZZA e il curatore dell'eredità Avv. Alfonso FAVATA'*, nessun altro era presente.- Eseguite le formalità di rito, non ho potuto eseguire i rilievi planimetrici e fotografici del compendio immobiliare oggetto di espropriazione perché gli accessi erano chiusi. Non potendo accedere all'interno del compendio immobiliare, le operazioni peritali sono state rinviate ad altra data. L'Avv, Stefano Vozza, prima che abbandonassimo lo stato dei luoghi, ha redatto un verbale sottoscritto dai presenti.

Previo accordo telefonico con il custode giudiziario Avv, Stefano VOZZA, in data 07 aprile 2025 alle ore 9,30 mi sono recato nuovamente nel Comune di Martina Franca in Via Mottola, n. Km. 2,2 d'avanti al compendio immobiliare oggetto di espropriazione. Sul posto al mio arrivo erano presente l'Avv. Stefano VOZZA accompagnato dal fabbro. Il fabbro ha provveduto ad aprire la porta d'ingresso, consentendo al sottoscritto di eseguire i rilievi planimetrici e fotografici necessari per l'espletamento del mandato affidatomi. Al termine delle operazioni peritali l'Avv. Stefano Vozza ha redatto un verbale firmato dai presenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Re individuazione del lotto di vendita													
LOTTO UNICO								Procedura N. 345 /2024					
Descrizione del bene													
Catasto Urbano - Comune di MARTINA FRANCA (TA) – Via Mottola n. Km. 2,2 , Piano: T-1-2													
<p>Piena Proprietà fabbricato adibito ad attività artigianale ubicato nel Comune di Martina Franca (TA) in Via Mottola, n. Km. 2,2, composto tale fabbricato da un piano terreno, primo piano e secondo piano, con circostante terreno pertinenziale per due lati della superficie di circa mq. 327,60. Il <i>piano terra</i> è composto da sette vani oltre servizi, il primo piano da quattro vani oltre servizi, il secondo piano tre vani oltre servizi. I tre piani sono tra loro collegati per mezzo di un vano scala interno a due rampe ubicato in adiacenza ai confini Nord-Est.-</p> <p>Confine : L'intero compendio immobiliare nell'insieme confina con proprietà ██████████</p> <p>██████████</p> <p>L'intero compendio immobiliare è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca (TA) con il foglio 126, particella 249, Via Mottola, n. Km. 2,2 – Piano: T-1-2, Categoria C/3, classe 3, consistenza: mq. 444 – superficie catastale: 494 mq., R.C.€. 1.651,01.</p>													
DATI ORIGINALI													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
1		126	249				C/3	4	444 mq	Totale:494 mq.	€. 1.6451,01 L. 3.196.800	VIA MOTTOLA n. Km. 2,2 – Piano: T-1-2 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
N	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTO di Proprietà			
1	===== nato a MARTINA FRANCA il =====						=====			(1) Proprietà			
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 30/11/1987 Pubblico Ufficiale NOT. DE TULLIO Sede MARTINA FRANCA (TA) Repertorio n. 39928 – COMPRAVENDITA ISTANZA 5675686 C.C. Voltura n. 11049.1/2007 – Pratica n. TA0247932 in atti dal 10/10/2007											

Caratteristica zona

L'unità immobiliare oggetto di espropriazione è ubicata in località "Carosito" nella zona periferica del territorio del Comune di Martina Franca, con la presenza intensiva di fabbricati destinati ad attività commerciale / artigianale / industriale. La zona è provvista di urbanizzazione primaria e secondaria e dei servizi pubblici.

Qui di seguito è riportata una planimetria della zona con vista dall'alto con indicazione della posizione del fabbricato oggetto di espropriazione.



Compendio Immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione comprende un fabbricato destinato a laboratorio artigianale ubicato in località "Carosito" del Comune di Martina Franca (TA), composto nell'insieme da un piano terreno, un primo e secondo piano, con area scoperta pertinenziale per due lati (nord-ovest) della superficie di circa mq. **327,79**. Il fabbricato è posto in adiacenza ai confini Sud ed Est della particella 249.

L'interno del piano terra si compone di sette vani oltre i vani adibiti a servizi. Attraverso un vano scala a due rampe ubicato all'interno del piano terra in adiacenza al confine Nord-Est si sale al primo e da questo al secondo piano e sui lastrici solari del secondo piano. L'interno del primo piano si compone di quattro locali e di un vano adibito a servizi. L'interno del secondo piano si compone di tre locali, un vano adibito a servizi oltre ad altro vano adibito a ripostiglio. All'esterno prospiciente il lato nord si trova ubicato un balcone della superficie utile di circa mq. 7,67. Sul balcone si accede dal vano riportato nel grafico allegato con il numero 12. - La struttura portante verticale dell'edificio è realizzata in conglomerato cementizio armato. La copertura dell'intero edificio è piana, con la sola esclusione della copertura del vano a piano terra riportato nel grafico allegato con il numero 4, che ha la copertura a falda realizzata con pannelli in lamiera coibentata. I muri perimetrali hanno uno spessore di circa cm. 30/35. Le murature interne sono realizzate nella quasi loro totalità in cartongesso. L'interno del compendio immobiliare si presenta con rifiniture del tipo economico e in stato di degrado quali: infissi, pavimenti, impianti, intonaci, porte interne, ecc.- Le pareti esterne sono anch'esse intonacate ma versano in uno stato di degrado, nello stesso modo si presenta anche l'area pertinenziale circostante. L'intero compendio immobiliare si presenta in stato di abbandono e degrado. -

Lotto Unico
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare:

Il lotto di vendita si compone della seguente unità immobiliare:

Piena Proprietà fabbricato adibito ad attività artigianale ubicato nel Comune di Martina Franca (TA) in Via Mottola, n. Km. 2,2, composto tale fabbricato da un piano terreno, primo piano e secondo piano, con circostante terreno pertinenziale per due lati della superficie di circa **mq. 327,79**. Il piano terra si compone di sette vani oltre servizi, il primo piano è composto da quattro vani oltre servizi, al secondo piano troviamo tre vani oltre servizi. I tre piani sono collegati tra di loro per mezzo di una scala interna a due rampe ubicate all'interno di un vano realizzato in adiacenza ai confini Nord-Est. I materiali impiegati sono del tipo economiche.

Descrizione Consistenza Immobiliare

Piena Proprietà fabbricato adibito ad attività artigianale ubicato nel Comune di Martina Franca (TA) in Via Mottola, n. Km. 2,2, composto tale fabbricato da un piano terreno, primo e secondo piano, con circostante terreno pertinenziale per due lati della superficie complessiva di circa **mq. 327,79**.

L'unità immobiliare oggetto di espropriazione è ubicata su una superficie catastale di circa **mq. 586,69**

L'unità immobiliare oggetto di espropriazione si compone di: un **piano terra, primo e secondo piano**. L'intero edificio è adibito a locale artigianale.

Il **piano terra** misura una superficie complessiva di circa **mq. 258,90** e, una superficie utile interna di circa **mq. 201,68**, l'area pertinenziale scoperta circostante per due lati misura una superficie di circa **mq. 327,79**; il **primo piano** misura una superficie complessiva di **mq. 153,43** e, una superficie utile di circa **mq. 130,73**; il **secondo piano** misura una superficie complessiva di circa **mq. 145,74** e, una superficie utile di circa **mq. 126,38**, il balcone prospiciente il lato nord occupa una superficie di circa **mq. 7,69**, per una superficie utile di circa **mq. 6,81**. -

L'intero fabbricato occupa una superficie totale di circa **mq. 565,76**. Il compendio immobiliare oggetto di valutazione misura una *superficie commerciale* di **mq. 573,95 arrotondata a mq. 574,00**. -

La struttura portante verticale è stata realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura dei piani è piana, fatta esclusione per la copertura del vano ubicato a piano terra indicato con il numero quattro che ha la copertura a falda realizzata con pannelli in lamiera coibentata.

L'intero compendio immobiliare è censito presso l'*Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto - Catasto *Fabbricati* - **Comune di Martina Franca (TA)** al *foglio 126*, particella 249, *Via Mottola, n. Km. 2,2* - Piano: **T-1-2**, categoria **C/3**, classe **3**, consistenza: **mq. 444** - superficie catastale: **494 mq.**, *R.C.€.* **1.651,01**.

in ditta: 1- ===== nato a **MARTINA FRANCA** il ===== - *cod. fiscale:* ===== - Proprietà 1/1

Confini

L'intero compendio immobiliare nell'insieme confina con proprietà

Materiali e impianti

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione comprende un edificio destinato a laboratorio artigianale composto da piano terra, piano primo e secondo piano, con giardino pertinenziale circostante della superficie di complessiva di circa **mq. 327,79**.

La struttura portante verticale è stata realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura dei piani è piana, fatta esclusione della copertura del vano a piano terra indicato con il numero quattro, questa ha la copertura a falda realizzata con pannelli in lamiera coibentata.

I muri perimetrali hanno uno spessore di circa cm. 30/35; le tramezzature interne sono realizzate nella maggior parte in cartongesso dello spessore di cm. 8/10. Tutti i vani dell'edificio sono completi di intonaco per civile abitazione e tinteggiati bianchi. I pavimenti sono in cemento, le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni sono in anticorodal di colore bianco. Tutte le rampe di scala interne all'edificio sono rivestite in marmo. -

La pavimentazione del giardino pertinenziale è realizzata con asfalto. L'edificio è dotato d'impianto elettrico, idrico, fognante e termico non in buono stato di conservazione. I materiali impiegati sono *del tipo economico*.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'intero compendio immobiliare si presenta in **SCADENTE** stato di manutenzione e conservazione.

Riferimenti catastali

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è riportata presso l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Catasto Fabbricati del **Comune di Martina Franca (TA)** come segue:

COMUNE DI MARTINA FRANCA (TA)												
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
Sez. Urb.	Fg.	P.Ila	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Cat.	Cl	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivati da	Dati Ulteriori
	126	249				C/3	4	444 mq	Totale:494 mq.	€. 1.6451,01 L. 3.196.800	VIA MOTTOLA n. Km. 2,2 – Piano: T-1-2 Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
N	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE			DIRITTO di Proprietà		
1	----- nato a MARTINA FRANCA il -----						-----			(1) Proprietà		
DATI DERIVANTI DA				VOLTURA D'UFFICIO del 30/11/1987 Pubblico Ufficiale NOT. DE TULLIO Sede MARTINA FRANCA (TA) Repertorio n. 39928 – COMPRAVENDITA ISTANZA 5675686 C.C. Voltura n. 11049.1/2007 – Pratica n. TA0247932 in atti dal 10/10/2007								

Conformità Catastale

La consistenza immobiliare individuata catastalmente con il **foglio 126 particella 249** rappresentata nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati- Direzione Provinciale di Taranto in data **12/03/1996 protocollo – risulta non conforme** con la consistenza immobiliare rilevata in loco. -

Le difformità rilevate sono:

piano terra

a) *diversa disposizione interna con ampliamento*

primo piano e secondo piano

b) diversa disposizione interna;

Le difformità catastali rilevate possono essere sanate con la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - servizi catastali – Ufficio del Territorio di Taranto di una pratica catastale "Pregeo" e "Docfa"–

Riferimenti Progettuali

Nell'atto di compravendita rogato dal **Dott. Giovanni DE TULLIO**, Notaio in Martina Franca (TA) in data **30 novembre 1987** repertorio 39928, raccolta n. 10397, è riportato quanto segue: ".....che l'immobile sopra descritto è stato costruito dietro rilascio di **licenza edilizia numero 17013/80** rilasciata dal Sindaco del Comune di Martina Franca **in data 5 maggio 1981** e conforme al progetto a suo tempo approvato".

Conformità Urbanistica Fabbricato

In data **04/02/2025** ho inviato a mezzo PEC allo sportello S.U.E. del Comune di Martina Franca richiesta di presa visione del titolo edilizio menzionato nell'atto di compravendita redatto dal Notaio DE TULLIO in data 30/11/1987.

Previo accordo telefonico con il funzionario incaricato dello S.U.E., in data **17.02.2025** mi sono recato presso gli Uffici S.U.E. del Comune di Martina Franca per la presa visione della documentazione urbanistica presente agli atti del Comune. Dall'esame del fascicolo urbanistico è emerso quanto segue:

a) in data **05 maggio 1981** è stata rilasciata al [REDACTED] la **concessione edilizia numero 17013 / 80** per l'edificazione di un manufatto edilizio da edificare su un'area della superficie di **mq. 1810** identificata catastalmente con la *particella 7/c del foglio 126.-*

Il fabbricato autorizzato con la *concessione edilizia n. 17013/80 del 05.05.1981* prevedeva l'edificazione di un manufatto edilizio ad uso *non residenziale* della superficie coperta di *circa mq. 306* con altezza totale di circa mt. 8.20.

b) L'edificio autorizzato prevedeva l'edificazione di due corpi di fabbrica (*per comodità espositiva li indico con la lettera A e B*). I due edifici sono uniti tra loro da un vano scala centrale.

c) **L'edificio "A"** si compone di un piano terra (rialzato h mt. 1.10 dal piano giardino) e primo piano della superficie coperta per piano di **circa mq. 146,00.** -

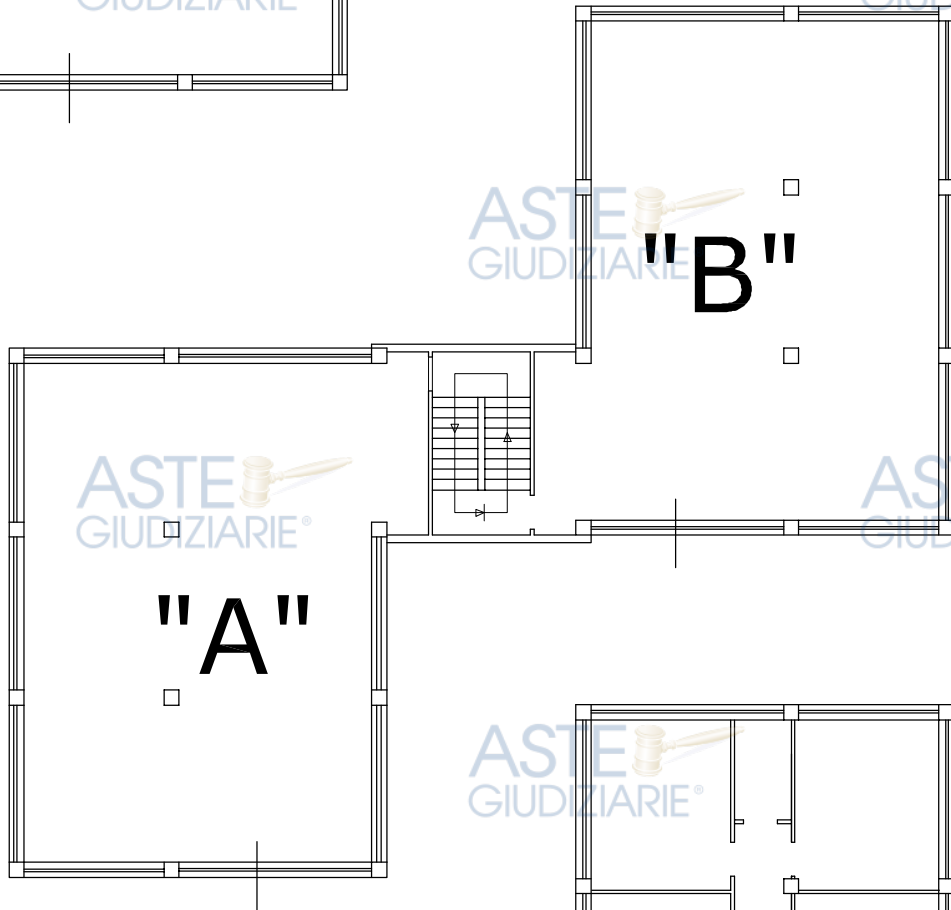
L'edificio "B" si compone di un piano interrato (fuori terra circa mt. 1,10 dal piano giardino), piano terra (rialzato circa mt. 1,10 dal piano giardino) e, primo piano della superficie coperta per piano di **circa mq. 146,00.** Tra i due corpi di fabbrica era stato previsto un vano scala della superficie coperta di circa **mq. 14,00.** -

d) La consistenza immobiliare oggetto di espropriazione corrisponde **all'edificio "B."** A chiarimento di quanto innanzi detto nella parte sottostante si riporta planimetria dell'intero edificio progettato suddiviso in A e B.-

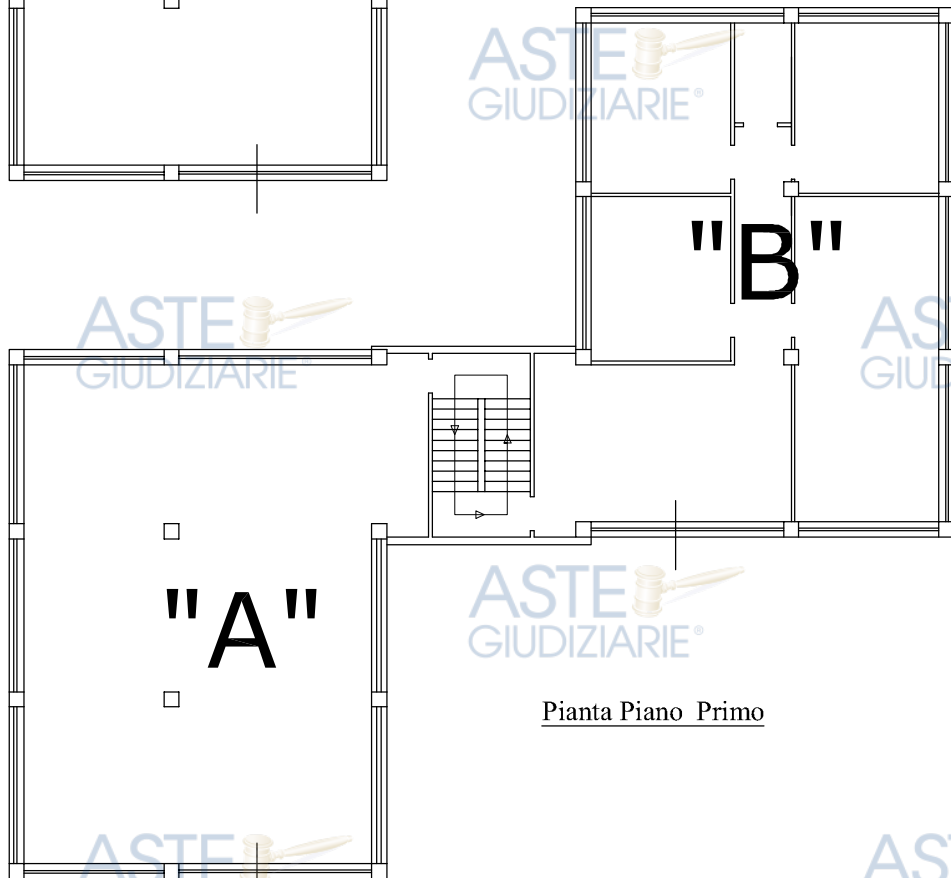
Pianta Piano Interrato



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



e) La concessione edilizia n. 17013/80 rilasciata al sig. Carbotti Tommaso in data 05.05.1981 viene volturata a [REDACTED] in data 08/01/1982 con protocollo 00560.

In data 20.02.2025 con protocollo d'uscita n. 12713, l'Ufficio S.U.E. di Martina Franca a mezzo PEC mi ha trasmesso la documentazione riguardante la concessione edilizia n. 17013/80 del 05.05.1980.

Esaminata la documentazione, ho ritenuto opportuno recarmi presso il SUE del Comune di Martina Franca per chiarimenti.

In data 23.04.2025, previo accordo telefonico con il funzionario dell'Ufficio SUE, mi sono recato presso l'Ufficio SUE di Martina Franca per esaminare l'intera documentazione urbanistica depositata in atti.

Dall'esame della documentazione ho rilevato quanto segue:

a) agli atti risulta presentata una domanda di condono edilizio (ai sensi della legge 724/94) dal Sig. ===== in data 31.03.1995 protocollo n. 6074 – pratica n 1129. La domanda di condono ha per oggetto la realizzazione di una copertura della superficie di circa **mq. 53,00**, edificata senza titolo edilizio in ampliamento e adiacenza al piano terra esistente. Alla domanda è allegato un versamento dell'importo di £ 1.917.450 effettuato in data 31/03/1995 versato sul C. C. Postale n. 255000 – Amministrazione P.T. Oblazione Abusivismo Edilizio e un elaborato tecnico a firma del [REDACTED] Martina Franca. Nell'elaborato tecnico è riportata la pianta del fabbricato a piano terra con la superficie coperta in ampliamento oggetto di richiesta di condono edilizio oltre ha una sezione verticale del fabbricato. Nella sezione viene accennato l'esistenza anche di un piano superiore. La porzione di fabbricato non oggetto di condono edilizio è stata evidenziata con un tratteggio obliquo. Adiacente vi è un riquadro con all'interno lo stesso tratteggio della porzione di fabbricato non oggetto di condono edilizio con la dicitura concessione edilizia n. 28565/88 del 12/10/1992. La pratica di condono edilizio non risulta definita. -

Nella stessa giornata del 23.04.2025 con protocollo di entrata n. 28947 ho inviato al S.U.E. di Martina Franca una seconda richiesta di copie è più in dettaglio o chiesto:

- a) copia della concessione edilizia n. 28565/88 del 12.10.1982 con relativi elaborati progettuali allegati;
- b) copia della domanda di condono edilizio presentata ai sensi della legge 724/94 in data 31.03.1995 protocollo n. 6074 – pratica n 1129 con copia della eventuale concessione edilizia e/o permesso di costruire in sanatoria rilasciata con gli elaborati grafici allegati.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia in data 09/05/2025 con protocollo d'uscita n. 33357/2025 a mezzo PEC, mi ha inviato una parte della documentazione richiesta. Allegata alla documentazione mi è stata inviata anche una nota a firma del Titolare di EQ Servizio SUE [REDACTED] La nota riporta quanto segue: "...la C.E. n. 28565/88 del 12.10.1992 (P.E. 214/1992) risulta non essere nella sua posizione d'archivio, in quanto probabilmente collocata fuori posto. L'ufficio non è in grado, al momento, nonostante i ripetuti tentativi, di reperirla. Resta inteso che, all'esito positivo delle ulteriori ricerche, tuttora in corso, la S.V. sarà tempestivamente informata. Inol-

tre, si specifica che la pratica di condono n. 1129 ai sensi della legge 724/94 Ditta =====, risulta non definita e pertanto si allegata alla presente l'istanza relativa".

Nei giorni seguenti, ho più volte contattato telefonicamente l'Ufficio SUE di Martina Franca per conoscere l'esito delle ricerche della pratica urbanistica che riguarda la C.E. del 1992. Il funzionario mi ha sempre riferito che la pratica era fuori posto.

In data **26.09.2025** ho inoltrato a mezzo PEC all'Ufficio SUE del Comune di Martina Franca richiesta scritta per acquisire notizie ufficiali sul ritrovamento o meno della pratica urbanistica di cui alla C.E. n. 28565/88 del 12.10.1992 (P.E. 214/1992) con richiesta di copie della documentazione urbanistica rinvenuta. La richiesta è stata protocollata in data 29.09.2025 con il n. 67252.

L'Ufficio SUE di Martina Franca in data 08/10/2025 con protocollo d'uscita n. 69998/2025, in risposta all'istanza ultima presentata, mi ha inviato a mezzo PEC una nota a firma dell'Arch. Orazio SOLETI. La nota inviata mi recita come segue: "....., si comunica che questo ufficio, a seguito della nota prot. 33357 del 09/05/2025 di evasione dell'istanza, ha effettuato ulteriori ricerche, le quali, alla data odierna, non hanno ancora dato esito positivo e pertanto non è possibile identificare il contenuto della P.E. 214/1992".

Previo appuntamento telefonico con il Geom. Angelo Colucci dell'Ufficio SUE di Martina Franca, mi sono recato presso l'Ufficio SUE nei giorni 30/10/2025 e 24/11/2025 per una più approfondita ricerca della C.E. n. 28565/88 del 12.10.1992 (P.E. 214/1992) il risultato di tale ricerca è stato negativo.

Mettendo a confronto la consistenza immobiliare oggetto espropriazione riportata nel grafico progettuale del 1981 con quella rilevata in loco, tenuto conto anche della superficie coperta oggetto della domanda di condono edilizio presentata in data 31.03.1995 protocollo n. 6074 – pratica n 1129, le difformità rilevate per l'intera consistenza immobiliare sono:

- a) il piano seminterrato non è stato edificato;
- b) mancanza del titolo edilizio autorizzativo (SCIA/CILA) per la divisione del fabbricato;
- c) l'area sulla quale si è autorizzato l'edificio (**mq. 1810**) menzionata in atti di cui alla C.E. del 1981 è stata in seguito divisa e trasferita ad altri soggetti;
- d) la superficie attuale dell'area su cui è edificato il manufatto è di circa **mq. 586,67** inferiore a quella riportata in progetto;
- e) nell'elaborato progettuale allegato alla C.E. n. n. 17013/80 del 5.5.1981 la porzione di fabbricato oggetto di espropriazione si componeva di un piano interrato (rialzato circa mt. 1,10 dal piano giardino), piano terra e primo piano della superficie coperta per piano di circa **mq. 140,00** oltre ad un vano scala comune della superficie di circa **mq. 28,35**. La distanza dai confini risulta essere di mt. 5,00 e l'altezza di circa mt. 7,52.

Di fatto la porzione di fabbricato oggetto di espropriazione si compone di: **piano terra** della superficie di circa **mq. 258,90** compreso vano scala esclusivo; **primo piano** della superficie di circa **mq.153,43** com-

preso vano scala esclusivo e, **secondo piano** della superficie coperta di circa **mq. 153,43** compreso vano scala. L'altezza totale è di circa **mt. 9,45**, la superficie su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di espropriazione misura circa **mq. 586,69**. Pur non considerando le due coperture realizzate senza titolo edilizio, la *consistenza immobiliare rilevata non rispetta la distanza dai confini prevista dalla normativa.*

Le difformità rilevate per ogni piano sono:

Piano Terra

- f) È stata rilevata una superficie coperta complessiva di circa **mq. 258,90** (compreso vano scala circa mq. 11,74), di detta superficie circa **mq. 105,45** sono stati edificati senza titolo edilizio in ampliamento al fabbricato autorizzato (vano 4, 5 e 6 del grafico). Della superficie in ampliamento edificata senza titolo edilizio circa **mq. 54,71** è stata oggetto di domanda di condono edilizio presentata dal sig. ===== ai sensi della legge 724/94 con protocollo n. 6074 del 31.03.1995, pratica 1129, ancora in corso di definizione (vano 5 e 6 del grafico), la parte rimanente di superficie coperta circa **mq. 50,74** sono senza titolo edilizio e/o domanda di condono edilizio (vano 4 del grafico)
- g) Il vano scala interno che collega il piano terra con gli altri piani superiori risulta modificato nella forma e sostanza rispetto a quanto riportato nell'elaborato progettuale rilasciato;
- h) La divisione della superficie interna del piano terra rilevata in loco risulta essere modificata rispetto a quella prevista dal progetto rilasciato;
- i) La modifica interna ha modificato anche i prospetti.

Primo Piano

1. È stata rilevata una superficie coperta di **circa mq. 153,43** così suddivisa: fabbricato principale circa **mq. 141,69**; vano scala circa **mq. 11,74**.
2. La divisione della superficie interna del piano terra rilevata in loco risulta essere modificata rispetto a quella prevista dal progetto rilasciato;
3. Il vano scala interno che collega il primo piano con gli altri piani superiori risulta modificato nella forma e sostanza rispetto a quanto riportato nell'elaborato progettuale rilasciato;
4. La modifica interna ha portato a modificare anche i prospetti.

Secondo Piano

5. È stata rilevata una superficie coperta di **circa mq. 153,43** così suddivisa: fabbricato principale circa **mq. 134,00**; vano scala **circa mq. 11,74**; balcone **circa mq. 7,69**. -
6. Le ricerche effettuate presso l'Ufficio SUE di Martina Franca **non hanno dato esito positivo** sull'esistenza di un titolo edilizio per la realizzazione del secondo piano. La C.E. n. 28568/88 del 12.10.1992 (P.E. 214/1992) indicata all'interno dell'elaborato tecnico allegato alla domanda di condono edilizio risulta ancora fuori posto. Gli Uffici del SUE di Martina Franca non sono in grado ufficialmente di

indicare: **a)** che tipo di manufatto era stato autorizzato; **b)** l'ubicazione dello stesso; **c)** la destinazione d'uso del manufatto. Anche se con molti dubbi, il secondo piano si deve considerare realizzato **senza titolo edilizio**.

La procedura edilizia per regolarizzare sotto il profilo urbanistico la consistenza immobiliare oggetto di espropriazioni è complessa, lunga, e, con una spesa non quantificabile al momento. Per sanare la consistenza immobiliare occorre presentare al SUE varie richieste che qui vado sommariamente ad elencare:

- a) richiesta di un P. di C. e/o SCIA per la demolizione della porzione di copertura edificata a piano terra di circa **mq. 50,74** senza titolo edilizio (riportata nel grafico allegato con il n. 4), versando i dovuti diritti di segreteria e/o altro;
- b) completare l'iter burocratico della domanda di condono edilizio che riguarda la superficie coperta a piano terra di circa **mq. 54,71**, versando gli oneri di urbanizzazione dovuti (C.C. e O.U. primarie e secondarie) oltre ad un eventuale conguaglio oblativo;
- c) presentare la richiesta di un P. di C. in sanatoria ai sensi dell'art. 34 co. 2 del DPR 380/01 per sanare la porzione di superficie di fabbricato a piano terra e primo piano edificata in difformità senza rispettare la distanza dai confini (ml. 5,00). La sanzione da versare è pari al triplo del valore venale. Essendo il fabbricato con destinazione non residenziale, il valore venale viene richiesto dal Comune all'Agenzia del Territorio e da questo determinato. Alla sanzione si dovranno aggiungere i costi degli oneri di urbanizzazione.
- d) presentare la richiesta di un P. di C. e/o SCIA per la demolizione del fabbricato edificato a secondo piano (attualmente risulta essere) senza titolo edilizio, versando i relativi diritti di segreteria.

La pratica urbanistica per regolarizzare la costruzione in esame richiede oltre alla presentazione di innumerevoli pratiche edilizie presso il Comune di Martina Franca, anche la determinazione del valore venale da parte dell'Agenzia del Territorio. Detto ciò, con gli elementi in mio possesso, al momento non sono nella possibilità di quantificare i costi necessari per regolarizzare sotto il profilo urbanistico e catastale la consistenza immobiliare in esame. Ho stimato una percentuale pari al 20% del valore attribuito per costi e spese. La spesa così determinata è stata portata in detrazione al più probabile valore dell'intero stabile attribuito. -

Descrizione Provenienza delle Unità Immobiliari nell'ultimo ventennio

Il compendio immobiliare è censito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto – Catasto Fabbricati - Comune di Martina Franca (TA) - al foglio 126, particella 249, Via Mottola, n. Km. 2,2 – Piano: T-1-2, categoria C/3, classe 3, consistenza: mq. 444 – superficie catastale: 494 mq., R.C.€. 1.651,01,

in ditta: 1- ===== nato a MARTINA FRANCA il ===== – cod. fiscale: ===== - Proprietà

Al sig. ===== nato a Martina Franca (TA) l'8 luglio 1963 l'intero compendio immobiliare oggetto di espropriazione gli è pervenuto dai coniugi

===== nata a Foggia (FG) il 17/09/1955, con atto di compravendita rogato dal Dott. **Giovanna DE TULLIO**, Notaio in Martina Franca (TA) in data 30/11/1987, repertorio n. 39928, raccolta n. 10397, registrato a Taranto il 18.12.1987 al n. 5152, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data 08/01/1988 ai nn. 406 / 311;

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento n. 345 / 2024

diritto	qt	perv. per	rogante	data atto	data trascr.	Nr/Part. Nr/Gen
Comune di Martina Franca (TA) – unità immobiliare - Via Mottola, n. km. 2.2 – Piano: T-1-2- Fg. 126, p.lla 249						
===== nato a Martina Franca (TA) l'8 luglio 1963 C.F.: =====	1/1	Atto di Compravendita	Dott.ssa Giovanni DE TULLIO Notaio in Martina Franca	30/10/1987	08/01/1988	406 /311

TRASCRIZIONE

Comune di Martina Franca (TA) – unità immobiliare - Via Mottola, n. Km 2.208 – Piano: T-1-2, Fg. 126, p.lla 249						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
311	436	08/01/1988	compravendita	===== nato a Martina Franca (TA) ===== Cod. Fisc.: =====		Atto Compravendita rogato dal Dott. Giovanni DE TULLIO Notaio in MARTINA FRANCA

ISCRIZIONE

Comune di Martina Franca (TA) – unità immobiliare - Via Mottola, n. Km 2.208 – Piano:T-1-2, Fg. 126, p.lla 249						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
2392	7798	17/03/2006	IPOTECA VOLONTARIA	UNICREDIT BANCA S.P.A. BOLOGNA Per la quota 1/1	===== nato a Martina Franca (TA) l'===== Cod. Fisc.: ===== Proprietà per la quota 1/1	ATTO NOTARILE PUBBLICO del 16.03.2006 - Repertorio n. 82670 Dott. Giovanni DFE TULLIO Notaio in Martina Franca

ISCRIZIONE						
Comune di Martina Franca (TA) – unità immobiliare - Via Mottola, n. Km 2.208 – Piano:T-1-2, Fg. 126, p.Ila 249						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
9039	36459	22/11/2007	IPOTECA LEGALE	EQUITALIA PRAGMA SPA. TARANTO (TA) Per la quota 1/1	===== nato a Martina Franca (TA) ===== Cod.Fisc.:=====	ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO del 20/11/2007 Numero di Repertorio 10718/100 EQUITALIA PRAGMA SPA TARANTO (TA)

ISCRIZIONE						
Comune di Martina Franca (TA) – unità immobiliare - Via Mottola, n. Km 2.208 – Piano: T-1-2, Fg. 126, p.Ila 249						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
2346	11547	29/04/2010	IPOTECA GIUDIZIALE Decreto Ingiuntivo	[REDACTED] Per la quota 1/1	===== nato a Martina Franca (TA) ===== Cod.Fisc.: =====	ATTO GIUDIZIARIO del 23/04/2010 numero di Repertorio 260/2010 TRIBUNALE DI TARANTO SEZ.DISTAC. MARTINA FRANCA

ISCRIZIONE						
Comune di Martina Franca (TA) – unità immobiliare - Via Mottola, n. Km 2.208 – Piano: T-1-2, Fg. 126, p.Ila 249						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
2771	13180	17/05/2010	IPOTECA LEGALE	EQUITALIA PRAGMA SPA. TARANTO (TA) Per la quota 1/1	===== nato a Martina Franca (TA) ===== Cod.Fisc.:=====	ATTO AMMINISTRATIVO del 13/05/2010 Numero di Repertorio 14230/100 EQUITALIA PRAGMA SPA PESCAREA (PE)

ISCRIZIONE						
Comune di Martina Franca (TA) – unità immobiliare - Via Mottola, n. Km 2.208 – Piano:T-1-2, Fg. 126, p.Ila 249						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
7418	38019	24/12/2010	IPOTECA LEGALE	EQUITALIA PRAGMA SPA. PESCARE (PE)) Per la quota 1/1	===== nato a Martina Franca (TA) I'===== Cod. Fisc.: =====	ATTO AMMINISTRATIVO del 14/12/2010 Numero di Repertorio 277/10610 EQUITALIA PRAGMA SPA PESCAREA (PE)

ISCRIZIONE						
Comune di Martina Franca (TA) – unità immobiliare - Via Mottola, n. Km 2.208 – Piano:T-1-2, Fg. 126, p.IIa 249						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
1123	10923	29/05/2013	IPOTECA LEGALE	EQUITALIA SUD SPA. ROMA (RM) Per la quota 1/1	===== nato a Martina Franca (TA) l'===== Cod. Fisc.: =====	ALTRO ATTO del 29/05/2013 Numero di Repertorio 1893 / 10613 EQUITALIA SUD SPA. ROMA (RM))
					Proprietà per la quota 1/1	

ISCRIZIONE						
Comune di Martina Franca (TA) – unità immobiliare - Via Mottola, n. Km 2.208 – Piano: T-1-2, Fg. 126, p.IIa 249						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
722	5713	10/04/2015	IPOTECA LEGALE	EQUITALIA SUD SPA. ROMA (RM) Per la quota 1/1	===== nato a Martina Franca (TA) ===== Cod.Fisc.:=====	ALTRO ATTO del 09/05/2015 Numero di Repertorio 2486 / 10615 EQUITALIA SUD SPA. ROMA (RM))
					Proprietà per la quota 1/1	

TRASCRIZIONE						
Comune di Martina Franca (TA) – unità immobiliare - Via Mottola, n. Km 2.208 – Piano:T-1-2, Fg. 126, p.IIa 249						
N. R. Part.	N. R. Gen.	Del	Tipo	A favore	Contro	Atto
24314	31817	19/12/2024	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE	FINO 1 SECURITISATION S.R.L. MILANO (MI) Per la quota 1/1	===== nato a Martina Franca (TA) ===== Cod.Fisc.: =====	ATTO GIUDIZIARIO del 02/12/2024 Numero di Repertorio 6415 UFF.GIUD. CORTE DI APPELLO SEZ.DIST. TARANTO
					Proprietà per la quota 1/1	

Stato di possesso							
Titolo		Atto	Data Provvedimento		Canone Annuo		
LIBERO							
Documentazione allegata/verificata							
Copia atti di provenienza	Rilievo Planimetria stato attuale	Planimetria Catastale	Planimetria Progetto	Locazione	Estratto atto di matrimonio	Certificati di Morte	Nota dell'Amministratore Condominiale
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO

Documentazione allegata/verifica								
Note Iscrizioni e trascrizioni	Stralcio foglio di mappa	Certificato catastale storico (terreni e fabbricati)	Note Ispezione Ipotecaria	Certif. Stato Civile Libero	Destinazione Urbanistica	Copia domanda di condono edilizio	Certificato Agibilità	Titoli Edilizi
SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	NO	SI

Metodo di stima

Per determinare il valore dell'immobile secondo il vigente prezzo di mercato della zona, mi sono rivolto a colleghi, studi notarili e agenzie immobiliari, al fine di recuperare ogni utile elemento per esprimere un giudizio di stima, prossimo all'effettiva valutazione del mercato di zona.

Nel determinare il valore ho tenuto conto di alcuni fattori, quali: *zona urbanistica, ubicazione, opere di urbanizzazione presenti in zona, infrastrutture e servizi di quartiere, conformazione planimetrica, conformità urbanistica, destinazione d'uso, stato di manutenzione e di conservazione, andamento mercato immobiliare* e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che hanno contribuito nel determinare il valore di mercato dell'unità in essere. Ho tenuto conto anche del data base dell'osservatorio immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Taranto e di quanto riportato nei borsini immobiliari.

Acquisiti tutti gli elementi di valutazione, ho eseguito una media dei valori di mercato determinati secondo i vari metodi di stima, *valore di mercato con il metodo sintetico-comparativo (V1) e Valore di mercato secondo il metodo analitico di capitalizzazione dei redditi (V2)*. Entrambi i metodi rientrano in quelli indicati dal "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" definito dall'ABI, di concerto con il Consiglio nazionale dei Geometri e Geometri Laureati.

Descrizione sintetica

LOTTO Unico

Piena Proprietà fabbricato adibito ad attività artigianale ubicato nel Comune di Martina Franca (TA) in Via Mottola, n. Km. 2,2, composto tale fabbricato da piano terreno, primo e secondo piano della complessiva superficie di circa **mq.565,76**, con circostante terreno pertinenziale per due lati della superficie complessiva di circa **mq. 327,79**. L'unità immobiliare oggetto di espropriazione è ubicata su un'area della superficie catastale di circa **mq. 586,69**.

Il **piano terra** misura una superficie complessiva di circa **mq.258,90** e, una superficie utile interna di circa **mq. 201,68** l'area pertinenziale scoperta misura una superficie di circa **mq. 327,79**;

il **primo piano** misura una superficie complessiva di **mq.153,43** e, una superficie utile di circa **mq.130,73**;

il **secondo piano** misura una superficie complessiva di circa **mq. 145,74** e, una superficie utile di circa **mq. 126,38**, il balcone prospiciente il lato nord occupa una superficie di circa **mq. 7,69**, per una superficie utile di circa **mq. 6,81**.- L'intero fabbricato occupa una superficie coperta complessiva di circa **mq. 565,76**.

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione misura una *superficie commerciale* di **mq. 573,95 arrotondata mq. 574,00**.

La struttura portante verticale è stata realizzata in conglomerato cementizio armato, la copertura dei piani è piana, fatta esclusione per la copertura del vano ubicato a piano terra indicato con il numero quattro che ha la copertura a falda realizzata con pannelli in lamiera coibentata.

Il compendio immobiliare è censito presso l'*Agenzia delle Entrate* - Ufficio Provinciale del Territorio di Taranto - *Catasto Fabbricati* - **Comune di Martina Franca (TA)** al *foglio* **126**, particella **249**, Via *Mottola*, n. Km. 2,2 - *Piano*: T-1-2, categoria **C/3**, classe **3**, consistenza: **mq. 444** – superficie catastale: **494 mq.**, R.C.€. **1.651,01**.
in ditta:

1- ===== nato a **MARTINA FRANCA** il ===== – **cod. fiscale:** ===== - Proprietà 1/1

Confini: L'intero compendio immobiliare nell'insieme confina con proprietà Tagliente Donato, con proprietà Tagliente Giuseppe/Scarafile Antonia/Fedele Antonio, con proprietà Carbotti Pasqua, con proprietà A.M. AUTO METANO S.R.L., salvo se altri o più recenti confini

1 – Stima del VALORE DI MERCATO con metodo sintetico-comparativo (V1)

Tutto ciò premesso, tenendo conto della zona in cui ricade l'immobile in esame, della sua consistenza, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'andamento del mercato immobiliare stimato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare **codice zona D4 – Fascia/Zona Periferica /ABITATO PERIFERICO ESTERNO AL PERIPLO: Via delle Murge, Dei Mille, Della Stazione, Della Libertà, Italia, Montegrappa, Oberdan**, e, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, possa influire sul giudizio di stima. I valori OMI per la zona D4 per un laboratorio con stato di conservazione "Normale" sono: minimo €. 710/mq. massimo €. 1.250/mq. valore medio €. 980/mq.

Il sottoscritto ritiene di adottare per l'immobile oggetto di valutazione un valore pari ad **€. 833,00/mq.** (*valore medio €. 980,00/mq. decurtato del 15% perché considerato lo stabile con uno stato di conservazione "Scadente"*)

Formula: $V_t = \text{Superficie Commerciale} * \text{€ / mq.}$

dove

Sperf. Comm/le	Valore di Mercato €/mq	Valore Totale = Vt
mq 574,00	833	€ 478 142,00

2 - Stima del VALORE DI MERCATO con metodo analitico di capitalizzazione dei redditi (V2)

In base a tale criterio il valore si calcola nel modo seguente:

Calcolo Fitto Mensile

Superf. Comm. Mq.	Valore di locazione €/mq	Fitto Mensile
574,00	6,46	€. 3708

Calcolo Reddito Annuale Annuo = R.A.L. =

Fitto mensile	mesi	Reddito Annuale Lordo
€. 3708	12	44496

Calcolo Spese, tasse, ecc.

Reddito Annuale Lordo = R.A.L.	Percentuale %	Spese, tasse, ecc.
€ 44496,48	10	€ 4449,65

Calcolo Reddito netto = Rn

R.A.L.	Spese, tasse, ecc.	Reddito netto = Rn
€. 44496,48	€. 4449,65	€. 40 046,83

Calcolo Valore commerciale = Vc

Formula $Vc = Rn / r$

dove:

Rn = reddito netto = (R.A.L. - Spese)

r = tasso di capitalizzazione

Reddito netto	tasso di capitalizzazione	Valore Commerciale
€ 40 046,83	7,93	€. 505 004,19

VALUTAZIONE FINALE = $(V + V2) / 2$

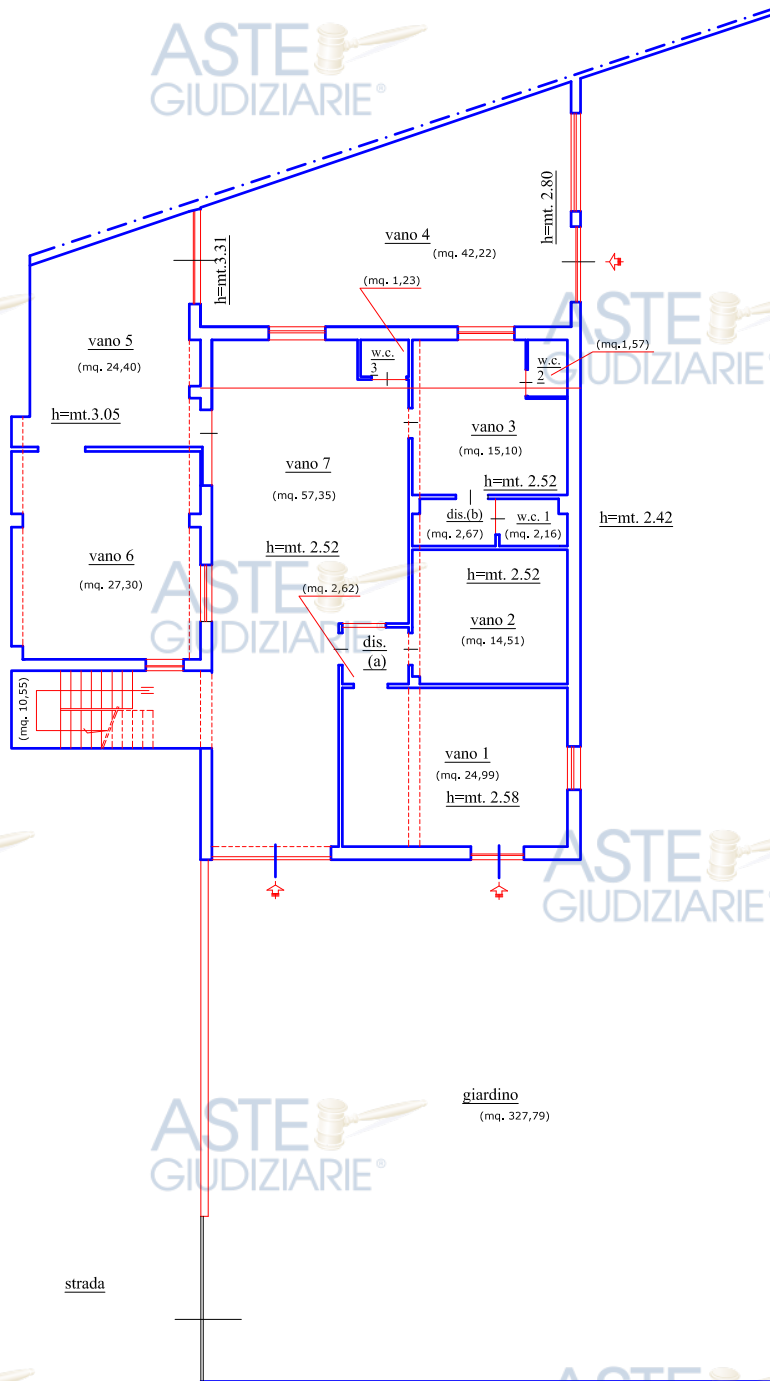
Vf	V1 = €	V2 = €.	Valore Commerciale
	478 142,00	505 004,19	€. 491 573,09

Valore di Mercato = Valore Commerciale - Spese 20% del valore

dove: spese prev. 20% del valore = €. 98314,62

Valore Commerciale	Spese	VALORE DI MERCATO
€. 491 573,09	€. 98314,62	€. 393 258,47

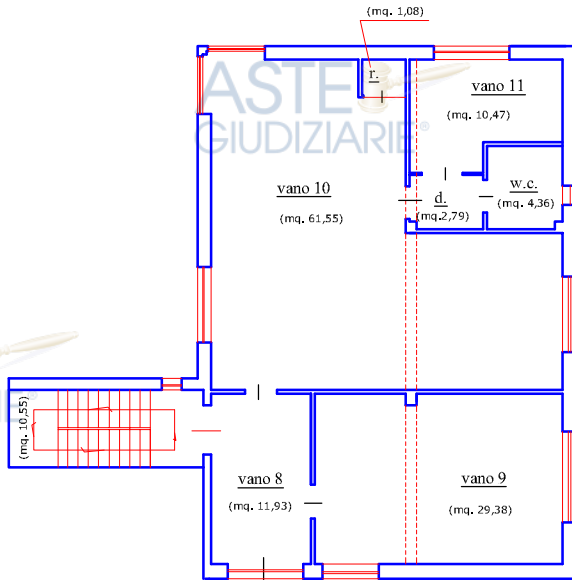
H = mt. 2.85



scala 1/200

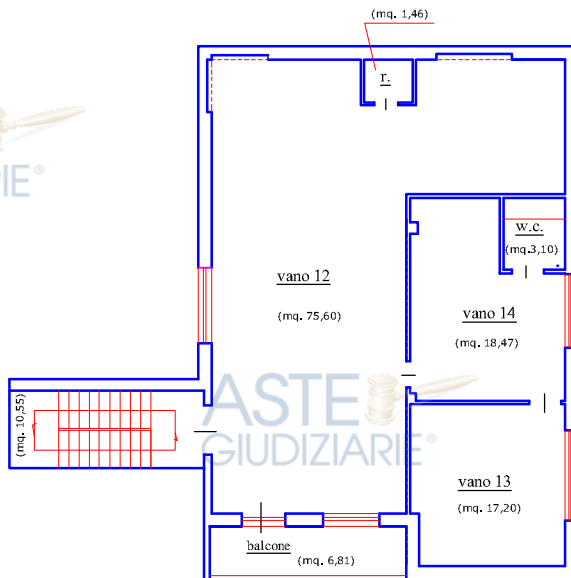
Pianta Piano Primo

H = mt. 2.85



Pianta Piano Secondo

H = mt. 3.00



scala 1/200

TABELLA TECNICA - PIANO TERRA			
VANI	Superficie Utile Abitabile	Superficie Coperta	VANI
Vano 1	mq 24,99		RIPORTO
Vano 2	mq 14,51		dis. - a
Vano 3	mq 15,10		dis. - b
Vano 4	mq 42,22		w.c. 1
Vano 5	mq 24,40		w.c. 2
Vano 6	mq 27,30		w.c. 3
Vano 7	mq 57,35		Scala
A RIPORTARE	MQ 180,88		TOTALE
			MQ. 201,68
			Superficie Utile Abitabile
			180,88
			Superficie Coperta
			258,90

Giardino	mq 327,79
----------	-----------

TABELLA TECNICA - PIANO SECONDO			
VANI	Superficie Utile Abitabile	Superficie Coperta	VANI
Vano 8	mq 11,93		Vano 12
Vano 9	mq 29,38		Vano 13
Vano 10	mq 61,55	MQ. 153,43	Vano 14
vano 11	mq 10,47		Ripost.
dis.	mq 2,49		W.C.
w.c.	mq 4,36		scala
scala	mq 10,55		TOTALE
TOTALE	MQ 130,73		MQ 126,38
			Superficie Utile Abitabile
			75,60
			Superficie Coperta
			145,74

TABELLA TECNICA - pertinenze -PIANO Secondo		
VANI	Superficie Utile Abitabile	Superficie Coperta
Balcone	6,81	MQ. 7,69

TABELLA TECNICA - SUPERFICIE COMMERCIALE					
VANI	Superficie Utile Abitabile - S.U.A.	Superficie Coperta	Coefficiente Perequazione	Superficie Commerciale	
P.T. + P.P. + P. 2	mq 427,14	mq. 522,85	1	MQ.	522,85
Balcone	mq. 6,81	mq 7,69	0,10	MQ.	0,73
vano scala	mq. 31,65	mq. 35,22	0,50	MQ.	17,61
Giardino	mq. 327,79		0,10	MQ.	32,76
SUPERFICIE COMMERCIALE				MQ	573,95



VALORE COMPENDIO IMMOBILAIRE€. 393.258,47
si arrotonda a €. 393.000,00
(Euro Trecentonovantatremila/00)



Manduria, li 01.12.2025

Il tecnico: geom. DePasquale Giovanni