

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
USI CIVICI DEI TERRENI IN AGRO DI PALAGIANO E
PALAGIANELLO**

*Procedimento di esecuzione immobiliare 355/2018 al quale è
riunito il P.E. n°154/2022 R.G.E.*

Promosso da:



Contro:



Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA



Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°154/2022, riunito al P.E. n.355/2018, riguardante gli USI CIVICI sui terreni di Palagiano e Palagianello

USI CIVICI - LOTTI 1 e 2 - Premessa

Allo scopo di accertare la presenza di Usi Civici nei fondi agricoli ricaduti nelle Procedure Esecutive n.355/2018 e n.154/2022, in data 07/03/2024 sono state inoltrate alla Sezione Urbanistica della Regione Puglia – Usi Civici - due istanze separate, una per il Comune di Palagianello relativa alle particelle 175 e 176 del foglio di mappa 16 (ricadute nella P.E. 355_2018) e l'altra per il Comune di Palagiano riguardante le particelle 382, 383, 384 e 385 del foglio di mappa 13, ex p.lle 342 e 343 (ricadute nella P.E. 154_2022), con richiesta dell'Attestazione di vincolo demaniale di uso civico. Le istanze, complete di allegati (copia titolo di proprietà, copia documento di identità per autentica firma, incarico del Tribunale di Taranto, ricevuta di versamento, documentazione catastale) sono riportate agli allegati 1 e 2.

Il servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici della Regione Puglia, a seguito di sollecito effettuato dallo scrivente in data 29/04/2024 (allegato 3), con due comunicazioni a mezzo P.E.C. del 06.05.2024 ha attestato che i terreni di Palagianello censiti in catasto al fg. 16, p.lle 175 e 176, e che i terreni di Palagiano censiti in catasto al fg. 13, p.lle 382, 383, 384 e 385, **non risultano gravati da usi civici**. L'attestato prot. 0214580 del 06.05.2024, riportato all'allegato 4, riguarda i terreni di Palagianello. L'attestato prot. 0214611 del

CONTRATTO DI AFFITTO DEL 30/11/2017 PER IL FONDO RUSTICO DI PALAGIANO

Per il fondo rustico in Palagiano, alla c.da I Lupini, ricaduto nella P.E. 154/2022, distinto in catasto al foglio 13 dalle p.lle 382, 383, 384, 385, già p.lle 342 e 343, stimato € 55.600,00 nella C.T.U. trasmessa a gennaio 2023, **non si è tenuto conto del contratto di affitto della durata di 16 anni, con decorrenza dal 01/11/2017 e fino al 31/10/2033, registrato il 30/11/2017 al n°6938 presso l'Agenzia delle Entrate di Bari (all. 5).** Il contratto prevede la corresponsione di un canone di affitto di € 600,00 annui da pagare entro il mese di dicembre di ogni anno presso il domicilio del locatore.

Ai sensi della normativa vigente, in caso di pignoramento del bene, il contratto di affitto agrario avente durata ultranovennale, **se non trascritto**, è opponibile all'aggiudicatario solo nei limiti del novennio dall'inizio della locazione.

Pertanto, il contratto di locazione del 30/11/2017, con inizio dal 01/11/2017, **avrà efficacia fino al 31/10/2026.**

La presenza del contratto di affitto con scadenza al 31.10.2026 incide sulla stima riportata nella C.T.U. trasmessa a gennaio 2023 nella misura del 10%. Il valore del bene, pertanto, **si riduce da € 55.600,00 a € 55.040,00.**

DESCRIZIONI SINTETICHE

Le descrizioni sintetiche dei due lotti, quello ricaduto nella P.E. 355/2018 e quello ricaduto nella P.E. 154/2022 dovranno essere variate alla luce delle attestazioni rilasciate dalla Regione Puglia e del contratto di affitto agrario.

Per il lotto n. 1 (Palagiano), oltre a specificare l'assenza del Vincolo Demaniale, si dovrà considerare la riduzione del valore per la presenza del contratto di locazione del 30/11/2017.

Per il lotto n. 2 (Palagianello) sarà specificata l'assenza del vincolo demaniale

DESCRIZIONE SINTETICA - LOTTO 1 - PALAGIANO

Piena proprietà del fondo rustico di complessivi 17.374mq, in agro di Palagiano, alla c.da I Lupini raggiungibile dalla strada provinciale n.34 Palagiano-Massafra, condotto a seminativo e privo di recinzione, con soprastante servitù di passaggio di elettrodotto; confinante a sud e ad ovest con la predetta strada provinciale, a nord con proprietà [REDACTED] ad ovest con proprietà [REDACTED]; censito nel N.C.T. del Comune di Palagiano in ditta [REDACTED]

[REDACTED], in ragione di $\frac{1}{4}$ indiviso ciascuno, al foglio 13: [REDACTED]

- p.lla 382, seminativo di 1° classe, cons. 5.315,00mq, r.d. € 38,43, r.a. € 19,21;
- p.lla 383, seminativo di 1° classe, cons. 11.067,00mq, r.d. € 80,02, r.a. € 40,01;
- p.lla 384, seminativo di 1° classe, cons. 464,00mq, r.d. € 3,35, r.a. € 1,68;
- p.lla 385, seminativo di 1° classe, cons. 492,00mq, r.d. € 3,56, r.a. € 1,78.

Nello Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Palagiano il fondo ricade in zona "E – agricola". Nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), le particelle 382 e 383 ricadono in area a Media Pericolosità idraulica e le particelle 384 e 385 ricadono in area ad Alta Pericolosità idraulica. I terreni non risultano assoggettati ad alcun vincolo di tutela nel P.P.T.R. e non sono gravati da usi civici come risulta dall'attestato della Regione Puglia riportato all'allegato 5. Il fondo è attualmente affittato alla [REDACTED] in forza del contratto di locazione ultranovennale, non trascritto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 30.11.2017 al n. 6938 ed avente efficacia sino al 31.10.2026.

Prezzo base: € 50.040,00

DESCRIZIONE SINTETICA – LOTTO 2 - PALAGIANELLO

Piena proprietà del compendio immobiliare in agro di Palagianello alla loc. La Torrata, composto da un **fondo rustico** di Ha 7.03.31 catastali, condotto ad agrumeto irriguo della qualità “Navel” e **da un’area adiacente di Ha 1.32.10 con soprastanti magazzini e depositi di attrezzi agricoli, solo in parte autorizzati**, per 1.847,45mq al piano terra, oltre ad una pensilina metallica di 56,40mq ed un alloggio al primo piano di 168,70mq; **confinante** a nord con proprietà [REDACTED], ad est con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] Ostuni, a sud con proprietà [REDACTED], ad ovest con strada provinciale.

Il fondo è censito nel N.C.T. del Comune di Palagianello in ditta [REDACTED] [REDACTED], proprietari in ragione di ½ indiviso ciascuno, **al fg. 16:**

- p.lla 175, agrumeto di classe Unica, di Ha 7.03.31.

I fabbricati sono censiti nel N.C.E.U. di Palagianello in ditta [REDACTED] [REDACTED], in ragione di ½ indiviso ciascuno, **al fg. 16, p.lla 176:**

- sub. 2, cat. D/10, r.c. € 8.004,00;

- sub. 3, cat. A/3, di 3° classe, cons. 7 vani, r.c. € 433,82.

Il vano scala per l’accesso al primo Piano è distinto in catasto al Foglio 16 dal sub. 1 della p.lla 176 - B.C.N.C.

Gli edifici insistono sul terreno distinto in Catasto al foglio 16 dalla p.lla 176, ente urbano di Ha 1.32.10.

Il fondo, nel P.U.G. vigente nel Comune di Palagianello, ricade in parte zona “E1 – agricola” ed in parte in fascia di rispetto della viabilità extraurbana. Nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.), approvato con Delibera di G.R. n°176 del 16/02/2015 e ss.mm.ii., il fondo rientra, solo in parte, negli Ulteriori Contesti Paesaggistici delle componenti botanico vegetazionali, “aree di rispetto dei boschi” e **non è gravato da usi civici come risulta dall’attestato della Regione Puglia riportato all’allegato 4.**

Il deposito di piano terra con vano scala ed ufficio per 335,00mq e l'alloggio di primo piano di 168,70mq coperti, privi di agibilità, sono stati realizzati con lievi difformità rispetto alla Concessioni Edilizie nn. 95/77 e 113/78 ma possono costituire oggetto di sanatoria, ai sensi delle disposizioni vigenti, con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Le restanti porzioni di edifici al piano terra costituite dalle tettoie in acciaio per 775,00mq, dalle celle frigo per 202,00mq, dal magazzino con annessi w.c. per 456,00mq, dai locali tecnici per 74,00mq, dal piccolo bagno di 5,45mq e dalla pensilina di 56,40mq, dovranno essere demolite perché realizzate in assenza delle prescritte Autorizzazioni Amministrative. Gli edifici insistenti sulla particella 176, unitamente all'area di pertinenza, sono condotti in locazione dalla [REDACTED], con sede in Milano, in forza di contratto di locazione ultranovennale del 15/05/2012 trascritto il 24/05/2012 ai nn°11707/9367, avente scadenza il 14/05/2022 e rinnovabile automaticamente per altri 10 anni. Il fondo, identificato in catasto dalla particella 175 del foglio 16, è libero da locazioni. Nella stima sono stati considerati i costi per la regolarizzazione catastale del bene a seguito delle demolizioni, le spese per la definizione amministrativa del pozzo artesiano e per l'adeguamento alle norme vigenti dell'impianto provvisorio di trattamento dei reflui e si è tenuto conto del contratto di locazione in essere con la [REDACTED]

Prezzo base: € 450.622,00

Taranto, 24/05/2023

il C.T.U.

Dott. Ing. Pasquale SPINOSA



Allegato A) al n. 32.000 Repertorio e L. 13.834 (raccolte)

ASTE GIUDIZIARIE



COMUNE DI PALAGIANELLO

C.A.P. 74018 TEL. 8434211 FAX 8444607 Cod.Fisc.: 80010830737
PROVINCIA DI TARANTO

SETTORE TECNICO
UFFICIO URBANISTICO
Prot. N. 2006/0006745

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

ASTE GIUDIZIARIE

IL DIRIGENTE SETTORE TECNICO



Visto l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
Visti gli atti d'Ufficio;

ASTE GIUDIZIARIE

CERTIFICA

Che il terreno distinto al catasto di questo Comune al foglio 16, con mappale n.ri 161 - 162 - 164 e 166 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

A) STRUMENTO URBANISTICO

PIANO REGOLATORE GENERALE

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

zona "E1-Agricola" e parte in "zona di rispetto viabilità extraurbana"

ASTE GIUDIZIARIE

C) PRESCRIZIONI:

| | |
|---|------------------------------|
| Superficie fond. minima.....mq. 5.000 | --per terreni colt.ort.flor. |
| mq. 7.000 | |
| Indice fabb.fond.(attrezz.).....mc/mq. 0,03 | -- " " mc/mq. 0,04 |
| " " " (abitaz.).....mc/mq 0,03 | -- " " mc/mq 0,03 |
| Altezza max.....mt. 7,00 | -- " " mt. 5,00 |
| Distanza minima dai fabb.....mt. 10,00 | -- " " mt. |
| 10,00 | |

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

E' consentito realizzare coperture stagionali non stabili infisse al suolo;
SERRE: copertura stagionale previo AUTORIZZAZIONE ED.;-copertura permanente a CONC. EDILIZIA-

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



Con DCC n. 23 del 07.05.2004 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) che prevede la seguente destinazione urbanistica:

D) STRUMENTO URBANISTICO P.U.G. (Visto di compatibilità alle norme regionali con DGR n. 235 del 07/03/2006);



E) DESTINAZIONE URBANISTICA

in zona "E1-Agricola" e parte in "Fascia di rispetto viabilità extraurbana"

F) PRESCRIZIONI:

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Indice fabb.fond.(abitaz.)..... | mc/mq. 0,03 |
| " " " (azienda+abit.)..... | mc/mq 0,06 |
| Altezza max..... | mt. 7,00 |
| Distanza minima dai fabb..... | mt. 10,00 |



Il presente si rilascia in esenzione del bollo per uso cui compete.

Palagianello li 08/08/2006

IL DIRIGENTE SETTORE TECNICO
(Ing. Orazio MILANO)





ALLEGATO 4



Attestato prot.n.214580 del 06/05/2024, fondo in Palagianello





**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITA' URBANA**
SEZIONE URBANISTICA
**SERVIZIO OSSERVATORIO ABUSIVISMO E USI
CIVICI**

All'Ing. SPINOSA Pasquale
pasquale.spinosa@ingpec.eu

OGGETTO: *Richiesta attestazione vincolo demaniale di uso civico terreni in agro del Comune di Palagianello (TA) Fg. 16 p.lle 175-176. L.R. n. 7 del 28/01/1998 e ss.mm.ii., L. n. 1766 del 16/06/1927 e R.D. n. 332 del 26/02/1928.*

Con riferimento alla Sua richiesta di attestazione in oggetto, in qualità di CTU del Tribunale di Taranto nella P.E. n. 355/2018, acquisita al prot. n. 121565 del 7.03.2024, a seguito dell'attività istruttoria e di consultazione effettuata dagli addetti al Servizio sugli atti di verifica e sistemazione demaniale del Comune di Palagianello (TA) di cui alla Legge n. 1766/1927, R.D. n. 332/1928 e L.R. n. 7/98 e ss.mm.ii.

SI ATTESTA

che non risultano gravati da Uso Civico i terreni attualmente censiti in Catasto al Fg. 16 p.lle 175-176.

E.Q. Sit Puglia – Demanio Civico
Dott. Pagano Gaetano

E.Q. Usi Civici
Arch. Giuseppe D'Arienzo

Il Dirigente del Servizio
Dott.ssa Giovanna LABATE

| |
|--|
| U |
| REGIONE PUGLIA COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N. 0214580/2024 del 06/05/2024 AOO RP - Classe: 12.1 Firmatario: Gaetano Pagano, Giuseppe D'Arienzo, Giovanna Labate |

www.regione.puglia.it

Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici

Via Lungomare N. Sauro, 45/47 - Via G. Gentile, n. 52 - Bari - Tel: 080 540 5152 – 080 540 4321

pec: sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

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



ALLEGATO 5



Attestato prot.n.214611 del 06/05/2024, fondo in Palagiano





**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E
QUALITA' URBANA**
SEZIONE URBANISTICA
**SERVIZIO OSSERVATORIO ABUSIVISMO E USI
CIVICI**

All'Ing. SPINOSA Pasquale
pasquale.spinosa@ingpec.eu

OGGETTO: *Richiesta attestazione vincolo demaniale di uso civico terreni in agro del Comune di Palagiano (TA) Fg. 13 p.lle 382-383-384-385. L.R. n. 7 del 28/01/1998 e ss.mm.ii., L. n. 1766 del 16/06/1927 e R.D. n. 332 del 26/02/1928.*

Con riferimento alla Sua richiesta di attestazione in oggetto, in qualità di CTU del Tribunale di Taranto nella P.E. n. 154/2022, acquisita al prot. n. 121558 del 7.03.2024, a seguito dell'attività istruttoria e di consultazione effettuata dagli addetti al Servizio sugli atti di verifica e sistemazione demaniale del Comune di Palagiano (TA) di cui alla Legge n. 1766/1927, R.D. n. 332/1928 e L.R. n. 7/98 e ss.mm.ii.

SI ATTESTA

che non risultano gravati da Uso Civico i terreni attualmente censiti in Catasto al Fg. 13 p.lle 382-383-384-385.

E.Q. Sit Puglia – Demanio Civico
Dott. Pagano Gaetano

E.Q. Usi Civici
Arch. Giuseppe D'Arienzo

Il Dirigente del Servizio
Dott.ssa Giovanna LABATE

| |
|--|
| U |
| REGIONE PUGLIA COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N. 0214611/2024 del 06/05/2024 AOO RP - Classe: 12.1 Firmatario: Gaetano Pagano, Giuseppe D'Arienzo, Giovanna Labate |

www.regione.puglia.it

Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici

Via Lungomare N. Sauro, 45/47 - Via G. Gentile, n. 52 - Bari - Tel: 080 540 5152 – 080 540 4321

pec: sezioneurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

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