

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 478/1990 + 320/2001 R.G. Es.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 1

Terreni fg. 34, p.lle 1716, 456

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

"[REDACTED]"

contro

"[REDACTED]"

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. A. PAIANO**

CTU: **Ing. Maurizio PUGLIESE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

PREMESSA	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI	8
ALLEGATI	11
SOPRALLUOGO	12
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	12
1. LOTTO 1	23
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE	23
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	23
1.3. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	25
1.4. MATERIALI E IMPIANTI	26
1.5. SUPERFICI UTILI RILEVATE	27
1.6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	27
1.7. CONFINI	27
1.8. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	28
1.9. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	28
1.10. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE	29
1.11. STATO DI POSSESSO	30
1.12. METODO DI STIMA	30
1.13. DESCRIZIONE SINTETICA	31

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via Risorgimento n. 267 – 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) 478/1990 promossa da [REDACTED] contro:

• [REDACTED];

riunita alla Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del registro Generale (NRG) 320/2001 promossa da [REDACTED] contro:

• [REDACTED].

In data 18 settembre 2020 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 17 settembre 2020 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. Specifici 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.*

DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI

Dall'analisi della documentazione in atti, i beni immobili oggetto di pignoramento sono tutti terreni ubicati in agro di Maruggio (TA) alla località Monaco Mirante, di cui si riportano di seguito i dati catastali.

Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Dati catastali da trascrizione rinnovazione del pignoramento del 01.12.2010						
Comune di Maruggio (TA)						
Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
34	1716	-	Pascolo	U	Ha 00.41.25	R.D.= € 6,39 R.A.= € 2,13
34	456	-	Seminativo	3	Ha 00.43.92	R.D.= € 18,15 R.A.= € 11,34
34	1717	Porz. AA	Seminativo	3	Ha 00.30.20	R.D.= € 12,48 R.A.= € 7,80
		Porz AB	Pascolo	U	Ha 00.14.10	R.D.= € 2,18 R.A.= € 0,73
34	1718	Porz. AA	Seminativo	3	Ha 00.30.46	R.D.= € 12,59 R.A.= € 7,87
		Porz AB	Pascolo	U	Ha 00.14.21	R.D.= € 2,20 R.A.= € 0,73
34	3083 (ex 1719)	-	Seminativo	3	Ha 00.36.04	R.D.= € 14,89 R.A.= € 9,31
	3084 (ex 1719)	-	Incolto prod.	U	Ha 00.03.26	R.D.= € 0,17 R.A.= € 0,07
	3085 (ex 1719)	-	Incolto prod.	U	Ha 00.03.35	R.D.= € 0,17 R.A.= € 0,07
	3086 (ex 1724)	-	Seminativo	4	Ha 00.72.98	R.D.= € 22,61 R.A.= € 15,08
	3087 (ex 1724)	-	Seminativo	4	Ha 00.00.23	R.D.= € 0,07 R.A.= € 0,05
34	1725	-	Seminativo	4	Ha 00.03.30	R.D.= € 1,02 R.A.= € 0,68
34	447	-	Seminativo	3	Ha 01.08.74	R.D.= € 44,93 R.A.= € 28,08
34	1735	Porz. AA	Seminativo	3	Ha 00.09.00	R.D.= € 3,72 R.A.= € 2,32
		Porz AB	Pascolo	U	Ha 00.00.97	R.D.= € 0,15 R.A.= € 0,05
34	3715 (ex 445)	-	Seminativo	4	Ha 00.79.20	R.D.= € 24,54 R.A.= € 16,36
	3716 (ex 445)	-	Seminativo	4	Ha 00.20.06	R.D.= € 6,22 R.A.= € 4,14
34	3090 (ex 1722)	-	Seminativo	4	Ha 00.98.66	R.D.= € 30,57 R.A.= € 20,38

	3091 (ex 1722)	-	Seminativo	4	Ha 00.01.34	R.D.= € 0,42 R.A.= € 0,28
34	3088 (ex 1723)	-	Seminativo	4	Ha 01.05.55	R.D.= € 32,71 R.A.= € 21,80
	3089 (ex 1723)	-	Seminativo	4	Ha 00.03.93	R.D.= € 1,22 R.A.= € 0,81
34	1733	Porz. AA	Seminativo	3	Ha 00.30.00	R.D.= € 12,39 R.A.= € 7,75
		Porz. AB	Pascolo	U	Ha 00.05.34	R.D.= € 0,83 R.A.= € 0,28
34	1734	-	Seminativo	3	Ha 00.12.35	R.D.= € 5,10 R.A.= € 3,19
	3072 (ex 1727)	-	Seminativo	4	Ha 01.27.56	R.D.= € 39,53 R.A.= € 26,35
34	3073 (ex 1727)	-	Seminativo	4	Ha 00.02.49	R.D.= € 0,77 R.A.= € 0,51
	3074 (ex 1727)	-	Seminativo	4	Ha 00.01.09	R.D.= € 0,34 R.A.= € 0,23
34	3079 (ex 1726)	-	Seminativo	4	Ha 01.23.80	R.D.= € 38,36 R.A.= € 25,57
	3080 (ex 1726)	-	Seminativo	4	Ha 00.07.30	R.D.= € 2,26 R.A.= € 1,51
34	3069 (ex 1737)	-	Pascolo	U	Ha 00.23.05	R.D.= € 3,57 R.A.= € 1,19
	3070 (ex 1737)	-	Pascolo	U	Ha 00.02.12	R.D.= € 0,33 R.A.= € 0,11
	3071 (ex 1737)	-	Pascolo	U	Ha 00.01.78	R.D.= € 0,28 R.A.= € 0,09
34	3081 (ex 1720)	-	Incolto prod.	U	Ha 00.05.91	R.D.= € 0,31 R.A.= € 0,12
	3082 (ex 1720)	-	Incolto prod.	U	Ha 00.02.34	R.D.= € 0,12 R.A.= € 0,05
34	3077 (ex 1729)	-	Seminativo	4	Ha 00.65.09	R.D.= € 20,17 R.A.= € 13,45
	3078 (ex 1729)	-	Seminativo	4	Ha 00.03.58	R.D.= € 1,11 R.A.= € 0,74
34	3719 (ex 1736)	-	Seminativo	3	Ha 00.19.00	R.D.= € 7,85 R.A.= € 4,91
	3720 (ex 1736)	-	Seminativo	3	Ha 00.19.00	R.D.= € 7,85 R.A.= € 4,91
	3721 (ex 1736)	-	Seminativo	3	Ha 00.18.90	R.D.= € 7,81 R.A.= € 4,88
34	3075 (ex 1728)	-	Seminativo	4	Ha 00.02.11	R.D.= € 0,65 R.A.= € 0,44
	3076 (ex 1728)	-	Seminativo	4	Ha 00.00.12	R.D.= € 0,04 R.A.= € 0,02
34	3712 (ex 426)	-	Seminativo	3	Ha 03.41.86	R.D.= € 141,24 R.A.= € 88,28

	3713 (ex 426)	-	Seminativo	3	Ha 00.82.50	R.D.= € 34,09 R.A.= € 21,30
	3714 (ex 426)	-	Seminativo	3	Ha 00.20.96	R.D.= € 8,66 R.A.= € 5,41
34	455	-	Seminativo	4	Ha 00.09.29	R.D.= € 2,88 R.A.= € 1,92
34	1741	-	Seminativo	4	Ha 00.11.69	R.D.= € 3,62 R.A.= € 2,41
34	1739	-	Seminativo	3	Ha 00.88.71	R.D.= € 36,65 R.A.= € 22,91
34	1744	-	Seminativo	3	Ha 00.00.19	R.D.= € 0,08 R.A.= € 0,05
34	92	-	Seminativo	3	Ha 00.63.13	R.D.= € 26,08 R.A.= € 16,30
34	1747	-	Incolto prod.	U	Ha 00.00.75	R.D.= € 0,04 R.A.= € 0,02
34	963	-	Seminativo	3	Ha 00.78.13	R.D.= € 32,28 R.A.= € 20,18
34	3717 (ex 1745)	-	Seminativo	3	Ha 01.50.58	R.D.= € 62,21 R.A.= € 38,88
	3718 (ex 1745)	-	Seminativo	3	Ha 00.36.77	R.D.= € 15,19 R.A.= € 9,50
34	1746	-	Seminativo	3	Ha 01.04.69	R.D.= € 43,25 R.A.= € 27,03
34	301	Porz. AA	Seminativo	3	Ha 00.87.08	R.D.= € 35,98 R.A.= € 22,49
		Porz AB	Vigneto	U	Ha 00.00.69	R.D.= € 1,30 R.A.= € 0,86
34	1721	-	Incolto prod.	U	Ha 00.01.49	R.D.= € 0,08 R.A.= € 0,03
34	1731	-	Seminativo	4	Ha 00.19.77	R.D.= € 6,13 R.A.= € 4,08
34	1268	-	Pascolo	U	Ha 00.12.98	R.D.= € 2,01 R.A.= € 0,67
34	1743	Porz. AA	Pascolo	U	Ha 00.21.87	R.D.= € 3,39 R.A.= € 1,13
		Porz AB	Seminativo	3	Ha 00.01.97	R.D.= € 0,81 R.A.= € 0,51
34	1715	-	Seminativo	3	Ha 00.25.93	R.D.= € 10,71 R.A.= € 6,70
34	449	-	Semin. Arbor.	2	Ha 00.13.86	R.D.= € 7,16 R.A.= € 4,65
34	1709	Porz. AA	Seminativo	3	Ha 00.70.25	R.D.= € 29,02 R.A.= € 18,14
		Porz AB	Pascolo	U	Ha 00.03.11	R.D.= € 0,48 R.A.= € 0,16
34	1710	-	Pascolo	U	Ha 01.36.61	R.D.= € 21,17 R.A.= € 7,06

In ditta: Comune di Maruggio (TA) con sede in Maruggio (TA), per la piena proprietà delle p.lle 3070 (ex 1737), 3073 (ex 1727), 3076 (ex 1728), 3078 (ex 1729), 3080 (ex 1726), 3082 (ex 1720), 3084 (ex 1719), 3087 (ex 1724), 3089 (ex 1723) e 3091 (ex 1722).

ASTE GIUDIZIARIE

All. 1)	Comunicazioni sopralluogo
All. 2)	Verbale di sopralluogo
All. 3)	Certificati di residenza
All. 4)	Estratti atti di matrimonio
All. 5)	Visura storica catastale
All. 6)	Stralcio di mappa
All. 7)	Titolo di provenienza
All. 8)	Sentenza giudizio di divisione
All. 9)	Certificato di destinazione urbanistica
All. 10)	Nota di trascrizione del pignoramento
All. 11)	Ispezione ipotecaria
All. 12)	Riassunto identificativi catastali

All. 13) Check list controllo documentazione art. 567 cpc

All. 14) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente al nominato Ausiliario del G.E. Avv. Antonio Albano, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 24.11.2020, alle ore 09:00, recandosi in Maruggio (TA) presso l'intersezione tra la Via Mirante e la S.P. 122 per rilevare i terreni pignorati siti in agro di Maruggio (TA) alla località Monaco Mirante. In tale sede lo scrivente ha eseguito un accurato rilievo visivo e fotografico di tutti i beni in esame.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maruggio (TA), gli Uffici Demografici dei comuni di Maruggio, Fragagnano, Avetrana, Piossasco, Noci e Gioia del Colle 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, ritiene opportuno individuare i lotti come di seguito. Si precisa che i lotti risultano tutti nella piena proprietà dei seguenti intestatari:

- [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 4/72 della piena proprietà come bene personale;
- [REDACTED] per la quota di 18/72 della piena proprietà come bene personale;
- [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 4/72 della piena proprietà;
- [REDACTED],
per la quota di 4/72 della piena proprietà come bene personale;
- [REDACTED], per la quota di 18/72 della piena proprietà come bene personale;
- [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 18/72 della piena proprietà come bene personale;
- [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 6/72 della piena proprietà come bene personale.

Tabella 2: Lotto 1

LOTTO 1							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da due terreni sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con la S.P. 122 (Litoranea Salentina), con Via Mirante e con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 3120 e 1717.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	1716	-	Pascolo	U	Ha 00.41.25	R.D.= € 6,39 R.A.= € 2,13
		456	-	Seminativo	3	Ha 00.43.92	R.D.= € 18,15 R.A.= € 11,34

Tabella 3: Lotto 2

LOTTO 2							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con Via Mirante e con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 1718, 1716, 456 e 3120.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	1717	Porz. AA	Seminativo	3	Ha 00.30.20	R.D.= € 12,48 R.A.= € 7,80
			Porz AB	Pascolo	U	Ha 00.14.10	R.D.= € 2,18 R.A.= € 0,73

Tabella 4: Lotto 3

LOTTO 3							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da due terreni in parte edificabili sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con Via Mirante e con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 3084, 1717 e 3120.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	1718	Porz. AA	Seminativo	3	Ha 00.30.46	R.D.= € 12,59 R.A.= € 7,87
			Porz AB	Pascolo	U	Ha 00.14.21	R.D.= € 2,20 R.A.= € 0,73
		3085 (ex 1719)	-	Incolto prod.	U	Ha 00.03.35	R.D.= € 0,17 R.A.= € 0,07

Tabella 5: Lotto 4

LOTTO 4							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da due terreni in parte edificabili sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 447, 3079, 3083, 3087, 3088 e 3715.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	3086 (ex 1724)	-	Seminativo	4	Ha 00.72.98	R.D.= € 22,61 R.A.= € 15,08
		1725	-	Seminativo	4	Ha 00.03.30	R.D.= € 1,02 R.A.= € 0,68

Tabella 6: Lotto 5

LOTTO 5							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 3086, 3081 e 3084.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	3083 (ex 1719)	-	Seminativo	3	Ha 00.36.04	R.D.= € 14,89 R.A.= € 9,31

Tabella 7: Lotto 6

LOTTO 6							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 3089, 3086, 1725, 3716 e 3090.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	3088 (ex 1723)	-	Seminativo	4	Ha 01.05.55	R.D.= € 32,71 R.A.= € 21,80

Tabella 8: Lotto 7

LOTTO 7							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 75, 3716, 3088, 3091, 182 e 1890.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	3090 (ex 1722)	-	Seminativo	4	Ha 00.98.66	R.D.= € 30,57 R.A.= € 20,38

Tabella 9: Lotto 8

LOTTO 8							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 75, 3715, 3088 e 3090.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	3716 (ex 445)	-	Seminativo	4	Ha 00.20.06	R.D.= € 6,22 R.A.= € 4,14

Tabella 10: Lotto 9

LOTTO 9							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da due terreni edificabili sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 75, 76, 447, 3088 e 3716.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	3715 (ex 445)	-	Seminativo	4	Ha 00.79.20	R.D.= € 24,54 R.A.= € 16,36
		1735	Porz. AA	Seminativo	3	Ha 00.09.00	R.D.= € 3,72 R.A.= € 2,32
			Porz. AB	Pascolo	U	Ha 00.00.97	R.D.= € 0,15 R.A.= € 0,05

Tabella 11: Lotto 10

LOTTO 10							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 76, 1733, 1744, 1725 e 1735.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	447	-	Seminativo	3	Ha 01.08.74	R.D.= € 44,93 R.A.= € 28,08

Tabella 12: Lotto 11

LOTTO 11							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da cinque terreni siti in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con Via Mirante e con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 76, 446, 3083, 3086 e 447.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	1734	-	Seminativo	3	Ha 00.12.35	R.D.= € 5,10 R.A.= € 3,19
		1733	Porz. AA	Seminativo	3	Ha 00.30.00	R.D.= € 12,39 R.A.= € 7,75
			Porz. AB	Pascolo	U	Ha 00.05.34	R.D.= € 0,83 R.A.= € 0,28
		3072 (ex 1727)	-	Seminativo	4	Ha 01.27.56	R.D.= € 39,53 R.A.= € 26,35
		3079 (ex 1726)	-	Seminativo	4	Ha 01.23.80	R.D.= € 38,36 R.A.= € 25,57
		3081 (ex 1720)	-	Incolto prod.	U	Ha 00.05.91	R.D.= € 0,31 R.A.= € 0,12

Tabella 13: Lotto 12

LOTTO 12							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno in parte edificabile sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con Via Mirante e con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 3719, 3720, 3721, 1614, 1265 e 3307.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	3077 (ex 1729)	-	Seminativo	4	Ha 00.65.09	R.D.= € 20,17 R.A.= € 13,45

Tabella 14: Lotto 13

LOTTO 13							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 3720, 1740 e 3077.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	3721 (ex 1736)	-	Seminativo	3	Ha 00.18.90	R.D.= € 7,81 R.A.= € 4,88

Tabella 15: Lotto 14

LOTTO 14							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 3719, 1740, 3721 e 3077.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	3720 (ex 1736)	-	Seminativo	3	Ha 00.19.00	R.D.= € 7,85 R.A.= € 4,91

Tabella 16: Lotto 15

LOTTO 15							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 3712, 1740, 3720 e 3077.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	3719 (ex 1736)	-	Seminativo	3	Ha 00.19.00	R.D.= € 7,85 R.A.= € 4,91

Tabella 17: Lotto 16

LOTTO 16							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da otto terreni sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con Via Mirante e con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 3067, 3066, 89, 3713, 2792, 3611, 1739, 92, 1738, 1971, 1972, 3050, 3049, 3048, 1740 e 3719.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	3712 (ex 426)	-	Seminativo	3	Ha 03.41.86	R.D.= € 141,24 R.A.= € 88,28
		455	-	Seminativo	4	Ha 00.09.29	R.D.= € 2,88 R.A.= € 1,92
		1741	-	Seminativo	4	Ha 00.11.69	R.D.= € 3,62 R.A.= € 2,41
		3069 (ex 1737)	-	Pascolo	U	Ha 00.23.05	R.D.= € 3,57 R.A.= € 1,19
		3714 (ex 426)	-	Seminativo	3	Ha 00.20.96	R.D.= € 8,66 R.A.= € 5,41
		3071 (ex 1737)	-	Pascolo	U	Ha 00.01.78	R.D.= € 0,28 R.A.= € 0,09
		3075 (ex 1728)	-	Seminativo	4	Ha 00.02.11	R.D.= € 0,65 R.A.= € 0,44
		3074 (ex 1727)	-	Seminativo	4	Ha 00.01.09	R.D.= € 0,34 R.A.= € 0,23

Tabella 18: Lotto 17

LOTTO 17							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da tre terreni sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 448, 88, 2792, 3712, 3714 e 83.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	3713 (ex 426)	-	Seminativo	3	Ha 00.82.50	R.D.= € 34,09 R.A.= € 21,30
		449	-	Semin. Arbor.	2	Ha 00.13.86	R.D.= € 7,16 R.A.= € 4,65
		1714	-	Seminativo	4	Ha 00.10.38	R.D.= € 3,22 R.A.= € 2,14

Tabella 19: Lotto 18

LOTTO 18							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 1741, 963 e 3712.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	1739	-	Seminativo	3	Ha 00.88.71	R.D.= € 36,65 R.A.= € 22,91

Tabella 20: Lotto 19

LOTTO 19							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da sei terreni in parte edificabili sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 3712, 963, 1266, 2579, 2580, 2952 e 1742.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	92	-	Seminativo	3	Ha 00.63.13	R.D.= € 26,08 R.A.= € 16,30
		1744	-	Seminativo	3	Ha 00.00.19	R.D.= € 0,08 R.A.= € 0,05
		1747	-	Incolto prod.	U	Ha 00.00.75	R.D.= € 0,04 R.A.= € 0,02
		1731	-	Seminativo	4	Ha 00.19.77	R.D.= € 6,13 R.A.= € 4,08
		1743	Porz. AA	Pascolo	U	Ha 00.21.87	R.D.= € 3,39 R.A.= € 1,13
			Porz. AB	Seminativo	3	Ha 00.01.97	R.D.= € 0,81 R.A.= € 0,51
		1721	-	Incolto prod.	U	Ha 00.01.49	R.D.= € 0,08 R.A.= € 0,03

Tabella 21: Lotto 20

LOTTO 20							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 1739, 3718, 1267, 1744 e 1747.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	963	-	Seminativo	3	Ha 00.78.13	R.D.= € 32,28 R.A.= € 20,18

Tabella 22: Lotto 21

LOTTO 21							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 3611, 1746, 1320 e 3718.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	3717 (ex 1745)	-	Seminativo	3	Ha 01.50.58	R.D.= € 62,21 R.A.= € 38,88

Tabella 23: Lotto 22

LOTTO 22							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 3611, 3717, 1267 e 963.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	3718 (ex 1745)	-	Seminativo	3	Ha 00.36.77	R.D.= € 15,19 R.A.= € 9,50

Tabella 24: Lotto 23

LOTTO 23							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 3611, 3365, 2411, 301 e 3717.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	1746	-	Seminativo	3	Ha 01.04.69	R.D.= € 43,25 R.A.= € 27,03

Tabella 25: Lotto 24

LOTTO 24							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da tre terreni edificabili sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 1746, 2411, 1269, 1320, 1209, 726 1746 e 1743.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	301	Porz. AA	Seminativo	3	Ha 00.87.08	R.D.= € 35,98 R.A.= € 22,49

		Porz AB	Vigneto	U	Ha 00.00.69	R.D.= € 1,30 R.A.= € 0,86
	1268	-	Pascolo	U	Ha 00.12.98	R.D.= € 2,01 R.A.= € 0,67
	1715	-	Seminativo	3	Ha 00.25.93	R.D.= € 10,71 R.A.= € 6,70

Tabella 26: Lotto 25

LOTTO 25							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un terreno sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 88, 448, 82, 3063, 3061 e 88.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	1709	Porz. AA	Seminativo	3	Ha 00.70.25	R.D.= € 29,02 R.A.= € 18,14
			Porz AB	Pascolo	U	Ha 00.03.11	R.D.= € 0,48 R.A.= € 0,16

Tabella 27: Lotto 26

LOTTO 26							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 478/1990 + 320/2001 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da quattro terreni sito in agro di Maruggio (TA), alla località Monaco Mirante; confinante con le proprietà di cui al fg. 34 di detto Comune, p.lle 3612, 2792, 81 e 3079.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	34	1710	-	Pascolo	U	Ha 01.36.61	R.D.= € 21,17 R.A.= € 7,06
		1711	Porz. AA	Seminativo	3	Ha 00.08.54	R.D.= € 3,53 R.A.= € 2,21
			Porz AB	Pascolo	U	Ha 00.02.08	R.D.= € 0,32 R.A.= € 0,11
		1712	-	Seminativo	4	Ha 00.94.05	R.D.= € 29,14 R.A.= € 19,43
		1713	-	Seminativo	4	Ha 00.28.34	R.D.= € 8,78 R.A.= € 5,85

Beni non stimati

Lo scrivente CTU ritiene di non poter stimare i beni di cui alle particelle **3070** (ex 1737), **3073** (ex 1727), **3076** (ex 1728), **3078** (ex 1729), **3080** (ex 1726), **3082** (ex 1720), **3084** (ex 1719), **3087** (ex 1724), **3089** (ex 1723) e **3091** (ex 1722) in quanto gli stessi, ricavati a seguito di frazionamento delle originarie particelle eseguito in data 16.06.2004 (prot. n. TA0084207 in atti dal 16.06.2004 n. 84207.1/2004), risultano attualmente nella piena proprietà del Comune di Maruggio, giusta Decreto

d'esproprio definitivo per pubblica utilità n. 39 del 23.12.2004, trascritto in Taranto il 30.12.2004 al NRP 21796 e NRG 32630.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. LOTTO 8

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA) alla località Monaco Mirante, censito in N.C.T. di detto Comune al fg. 34, p.lla 3716 (ex 445), seminativo di classe 4, ha 00.20.06, r.d.= € 6,22, r.a.= € 4,14.

Il lotto confina a nord con la proprietà di cui al fg. 34 p.lla 75, ad est con la proprietà di cui al fg. 34 p.lla 3715, a sud con la proprietà di cui al fg. 34 p.lla 3088 e ad ovest con la proprietà di cui al fg. 34 p.lla 3090.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il lotto è collocato in agro di Maruggio (TA) alla località Monaco Mirante, ad una distanza di circa 3 km dal centro abitato, lungo il Litorale Salentino e nelle immediate vicinanze della località Campomarino di Maruggio. La zona, sita a ridosso della bianca spiaggia salentina, è ad indirizzo prevalentemente turistico, caratterizzato dalla presenza di numerose strutture ricettive e dall'assenza di servizi di prima necessità ed attività commerciali.



Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione lotto

Si riportano le coordinate geografiche del lotto, al fine di meglio individuarne la collocazione: Lat. 40°18'12.76"N, Long. 17°34'45.18"E.

Il lotto non ha accessibilità diretta ma è raggiungibile dal Comune di Maruggio percorrendo la Via Mirante per 2 km, svoltando a destra in una stradina interpoderale comunale ed attraversando la p.lla 3090 di cui al “Lotto 7”.

1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Terreno con estensione di 20 are e 06 centiare ovvero 2.006 mq, avente forma irregolare, giacitura in piano, ottima esposizione e risulta privo di elementi di confine con altre particelle.

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Maruggio (TA), il terreno ricade nel Piano di Fabbricazione vigente in “zona c.9 zone residenziali – turistiche – residenziale di espansione” ed è interessato da viabilità di piano del vigente P. di F.. Secondo il P.P.T.R. il bene ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico. Il tutto come meglio dettagliatamente riportato nel C. D. U. allegato alle presente perizia.

1.4. MATERIALI E IMPIANTI

L'intero lotto si presenta privo di piantagioni e/o alberi. Non sono stati rilevati elementi di delimitazione con altre proprietà e lo stesso risulta privo di qualsivoglia tipo di impianto. L'accesso non è diretto ma avviene attraversando la p.lla 3090 di cui al “Lotto 7” raggiungibile per mezzo

Per informazioni: n. 478.1990 (+329.200)

della stradina interpoderale comunale che si diparte dalla Via Mirante. Non sono state rilevate costruzioni insistenti su di esso.

1.5. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Oggetto	Id. catastale	Sup. catastale [mq]
Lotto 8	P.lla 3716	2006,00

1.6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1

1.7. CONFINI

L'intero lotto confina a nord con la proprietà di cui al fg. 34 p.lla 75, ad est con la proprietà di cui al fg. 34 p.lla 3715, a sud con la proprietà di cui al fg. 34 p.lla 3088 e ad ovest con la proprietà di cui al fg. 34 p.lla 3090.

1.8. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 28: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione rinnovazione del pignoramento: 01 dicembre 2010						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di donazione	Salvatore De Stefano	25.08.1981	15.09.1981	
Maruggio (TA) - Fg. 34, p.lla 3716						
Note: tramite atto di donazione per notar Salvatore De Stefano del 25.08.1981, trascritto a Taranto il 15.09.1981 ai NN. R.P. 14219 – 14220 – 14221 – 14222 – 14223 – 14224 – 14225, il sig. [REDACTED] donava la piena proprietà dei beni in esame (con la quota di 1/4 ciascuno) ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]						
*Si precisa che vi è una sentenza della causa civile di primo grado iscritta al N.RGC 30000284/200 (avente ad oggetto lo scioglimento della comunione semplice tra gli eredi di [REDACTED]) del 22.11.2018 n. 2867/2018 – rep. n. 3938/2018 del 22.11.2018, con cui veniva assegnata la piena proprietà del lotto in esame alla sig.ra [REDACTED]. Tuttavia la suddetta sentenza ad oggi non risulta ancora trascritta.						

1.9. 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 sui beni pignorati:

Tabella 29: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
18521	13006	20.10.2001	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Pignoramento immobiliare a favore [REDACTED] per la quota parte di proprietà dei beni in esame, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 30.08.2001.					

Tabella 30: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
35514	24173	01.12.2010	Pignoramento in rinnovazione		

Note: Pignoramento immobiliare per la piena proprietà dei beni in esame.

Tabella 31: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
17474	13540	26.09.2013	Pignoramento		

Note: Pignoramento immobiliare per la quota di 1/8 della proprietà dei beni in esame.

Tabella 32: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
17120	3528	06.07.2004	Ipoteca giudiziale		

Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06.07.2004, trascritta ai NN. 17120/3528, , gravante sui beni in esame.

Tabella 33: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
12723	3146	21.04.2007	Ipoteca giudiziale		

Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21.04.2007, trascritta ai NN. 12723/3146, , gravante sui beni in esame.

Tabella 34: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
3643	881	15.02.2011	Ipoteca giudiziale		

Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 15.02.2011, trascritta ai NN. 3643/881, , gravante sui beni in esame.

Tabella 35: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
13552	1341	18.06.2012	Ipoteca giudiziale		
Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Manduria, rep. n. 118 del 20.10.2018, iscritta il 18.06.2012 ai NN. 13552/1341, , gravante sui beni in esame.					

1.10. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che vi è una causa civile di primo grado riguardante gli immobili in esame iscritta al n. 30000284/2000 RGC ed avente ad oggetto lo scioglimento di comunione semplice promossa dai sigg. . In

data 22.11.2018 è stata emessa la sentenza n. 2867/2018, rep. n. 3938/2018 del 22.11.2018, che si allega alla presente perizia, per mezzo della quale è stato previsto un disegno di divisione dei beni. Tuttavia tale sentenza ad oggi non risulta ancora trascritta.

1.11. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU non può esprimersi in merito allo stato di possesso dei beni in quanto alla data d'esecuzione del sopralluogo nessuno ha presenziato. Tuttavia il sottoscritto ha accertato che i suddetti beni sono privi di elementi fisici che ne individuino i confini e che regolino l'ingresso agli stessi, pertanto risultano liberamente accessibili.

1.12. METODO DI STIMA

La stima del lotto in esame avverrà utilizzando il metodo sintetico diretto, stante l'assenza di riferimenti oggettivi su cui basare la comparazione.

Attraverso questo criterio si determina il valore di un terreno edificabile come percentuale sintetica del ricavo del prodotto edilizio realizzabile su di esso, ovvero il valore del terreno risulta essere una aliquota percentuale del valore di mercato del fabbricato legittimamente edificabile. La tipologia di costruzione da realizzarsi sul lotto in esame, nonché la destinazione d'uso e la superficie coperta massima, sono stati desunti dalle norme tecniche di attuazione del P. di F. del Comune di Maruggio per la zona in esame, sulla base dell'Indice di Fabbricabilità e di altri parametri limite espressi dalle stesse. Il valore di mercato di tale costruzione è stato determinato utilizzando il su detto metodo

sintetico comparativo. L'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione generalmente varia tra il 10% ed il 30%, ed è direttamente influenzato dai fattori di marginalità o centralità dell'area e dalla qualità della tipologia di fabbricazione realizzabile.

Oggetto	Id. catastale	Sup. catastale [mq]	Destinazione da CDU
<i>Lotto 8</i>	P.lla 3716	2006,00	zona c.9

Oggetto	Sup. [mq]	Indice fondiario [mc/mq]	Volume edif. [mc]	Sup. lorda pav. [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore fabbricato edificabile [€]	Incid. Area [%]	Valore terreno [€]
<i>zona c.9</i>	2006,00	0,80	1604,80	458,51	1300,00	€ 596 068,57	0,15	€ 89 410,29

VALORE COMPLESSIVO: € 89.500,00

1.13. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un terreno edificabile sito in agro di Maruggio (TA) alla località Monaco Mirante, avente estensione complessiva di 20 are e 06 centiare, ovvero 2.006 mq, forma regolare, giacitura in piano ed accessibilità indiretta attraversando la p.lla 3090 di cui al "Lotto 7". L'intero lotto risulta censito in N.C.T. di detto Comune al fg. 34, p.lla 3716 (ex 445), seminativo di classe 4, ha 00.20.06, r.d.= € 6,22, r.a.= € 4,14.

Il lotto confina a nord con la proprietà di cui al fg. 34 p.lla 75, ad est con la proprietà di cui al fg. 34 p.lla 3715, a sud con la proprietà di cui al fg. 34 p.lla 3088 e ad ovest con la proprietà di cui al fg. 34 p.lla 3090.

Attualmente il lotto si presenta privo di qualsivoglia tipo di coltura e/o impianto; non vi sono elementi di delimitazione dello stesso e non insistono costruzioni su di esso.

Dal punto di vista urbanistico rientra, secondo il vigente P. d. F. del Comune di Maruggio, in "zona c.9 zone residenziali – turistiche – residenziale di espansione". Secondo il P.P.T.R. il lotto ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico.

Non è stato possibile definire lo stato di possesso del bene, ma alla data del sopralluogo il lotto risultava liberamente accessibile in quanto privo di elementi di confinamento che potessero regolarne l'accesso.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e

comprendione, 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, lì 7 gennaio 2021

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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