



TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott. Andrea Paiano

**Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nel procedi-
mento di esecuzione immobiliare n° 63/2023 R. G. E. promosso da:**

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Creditori intervenuti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ausiliario: [REDACTED]

Taranto, febbraio 2024

L'esperto stimatore

Ing. Daniela Picciarelli

*Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 1029 sez. A settori civile, ambientale,
dell'informazione – Piazza Ebalia, 1 - 74121 Taranto - Cell. 3393432901*

E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.:daniela.picciarelli@ingpec.eu

**Il presente rapporto di valutazione è costituito da n. 126 pagine numerate, inclusi
frontespizio ed indice, e n. 45 Allegati**

INDICE

1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti	13
2) Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.	16
3) Descrizione dei beni ricavata dagli atti	18
4) Reindividuazione dei lotti.....	18
5) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali.....	19
6) Note sulla situazione catastale.....	19
7) Operazioni peritali.....	20
8) Sopralluoghi	20
9) Lotto 1	21
9.1) Lotto 1 – Descrizione sintetica	21
9.2) Lotto 1 – Caratteristiche zona	21
9.3) Lotto 1 – Fabbricati.....	22
9.4) Lotto 1 - Pertinenze	24
9.5) Lotto 1 - Area pertinenziale.....	24
9.6) Lotto 1 - Materiali e impianti	24
9.7) Lotto 1 - Prestazione energetica.....	25
9.8) Lotto 1 - Stato manutentivo	25
9.9) Lotto 1 - Conclusioni	25
9.10) Lotto 1 - Superfici delle unità immobiliari.....	26
9.11) Lotto 1 - Confini.....	28
9.12) Lotto 1 - Dati catastali	28
9.13) Lotto 1 - Inserimento nei piani urbanistici.....	29
9.14) Lotto 1 - Pratica edilizia	30
9.15) Lotto 1 - Agibilità	31

9.16)	Lotto 1 - Eventuali difformità	31
9.17)	Lotto 1 – Condonabilità	31
9.18)	Lotto 1 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento.....	32
9.19)	Lotto 1 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente	32
9.20)	Lotto 1 – Iscrizioni.....	32
9.21)	Lotto 1 – Trascrizioni	32
9.22)	Lotto 1 - Stato di possesso.....	33
9.23)	Lotto 1 - Spese condominiali.....	33
9.24)	Lotto 1 - Metodo di stima adottato	33
9.25)	Lotto 1 - Valutazione dell'immobile	35
10)	Lotto 2	36
10.1)	Lotto 2 – Descrizione sintetica	36
10.2)	Lotto 2 – Caratteristiche zona.....	36
10.3)	Lotto 2 – Fabbricati.....	37
10.4)	Lotto 2 - Pertinenze	38
10.5)	Lotto 2 - Area pertinenziale.....	38
10.6)	Lotto 2 - Materiali e impianti	39
10.7)	Lotto 2 - Prestazione energetica	40
10.8)	Lotto 2 - Stato manutentivo.....	40
10.9)	Lotto 2 - Conclusioni.....	40
10.10)	Lotto 2 - Superfici delle unità immobiliari	40
10.11)	Lotto 2 - Confini	43
10.12)	Lotto 2 - Dati catastali e note sulla situazione catastale	43
10.13)	Lotto 2 - Inserimento nei piani urbanistici	44
10.14)	Lotto 2 - Pratica edilizia.....	45

10.15)	Lotto 2 - Agibilità.....	46
10.16)	Lotto 2 - Eventuali difformità.....	46
10.17)	Lotto 2 - Condonabilità	47
10.18)	Lotto 2 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	48
10.19)	Lotto 2 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente	48
10.20)	Lotto 2 – Iscrizioni	48
10.21)	Lotto 2 – Trascrizioni	49
10.22)	Lotto 2 - Stato di possesso	49
10.23)	Lotto 2 - Spese condominiali	49
10.24)	Lotto 2 - Metodo di stima adottato.....	49
10.25)	Lotto 2 - Valutazione dell'immobile	53
11)	Lotto 3.....	54
11.1)	Lotto 3 – Descrizione sintetica	54
11.2)	Lotto 3 – Caratteristiche zona.....	54
11.3)	Lotto 3 – Fabbricato.....	55
11.4)	Lotto 3 – Locale commerciale	55
11.5)	Lotto 3 - Materiali e impianti	56
11.6)	Lotto 3 - Prestazione energetica	57
11. 7)	Lotto 3 - Stato manutentivo.....	57
11.8)	Lotto 3 - Conclusioni.....	57
11.9)	Lotto 3 - Superfici delle unità immobiliari.....	57
11.10)	Lotto 3 - Confini	58
11.11)	Lotto 3 - Dati catastali e note sulla situazione catastale	59
11.12)	Lotto 3 - Inserimento nei piani urbanistici	59
11.13)	Lotto 3 - Pratica edilizia.....	59

11.14)	Lotto 3 - Agibilità.....	60
11.15)	Lotto 3 - Eventuali difformità.....	60
11.16)	Lotto 3 - Condonabilità	61
11.17)	Lotto 3 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	61
11.18)	Lotto 3 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente	61
11.19)	Lotto 3 – Iscrizioni	61
11.20)	Lotto 3 - Trascrizioni	62
11.21)	Lotto 3 - Stato di possesso	62
11.22)	Lotto 3 - Spese condominiali	63
11.23)	Lotto 3 - Metodo di stima adottato.....	63
11.24)	Lotto 3 - Valutazione dell'immobile	65
12)	Lotto 4.....	67
12.1)	Lotto 4 – Descrizione sintetica	67
12.2)	Lotto 4 – Caratteristiche zona.....	67
12.3)	Lotto 4 – Fabbricato.....	68
12.4)	Lotto 4 – Unità immobiliare.....	68
12.5)	Lotto 4 - Materiali e impianti	69
12.6)	Lotto 4 - Prestazione energetica	69
12.7)	Lotto 4 - Stato manutentivo.....	69
12.8)	Lotto 4 - Conclusioni.....	70
12.9)	Lotto 4 - Superfici delle unità immobiliari.....	70
12.10)	Lotto 4 - Confini	71
12.11)	Lotto 4 - Dati catastali e note sulla situazione catastale	71
12.12)	Lotto 4 - Inserimento nei piani urbanistici	72
12.13)	Lotto 4 - Pratica edilizia.....	73

12.14)	Lotto 4 - Agibilità.....	73
12.15)	Lotto 4 - Eventuali difformità.....	73
12.16)	Lotto 4 - Condonabilità	73
12.17)	Lotto 4 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	74
12.18)	Lotto 4 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente	74
12.19)	Lotto 4 – Iscrizioni	74
12.20)	Lotto 4 - Trascrizioni	74
12.21)	Lotto 4 - Stato di possesso	75
12.22)	Lotto 4 - Spese condominiali	76
12.23)	Lotto 4 - Metodo di stima adottato.....	76
12.24)	Lotto 4 - Valutazione dell'immobile	77
13)	Lotto 5.....	79
13.1)	Lotto 5 – Descrizione sintetica	79
13.2)	Lotto 5 – Caratteristiche zona.....	79
13.3)	Lotto 5 – Fabbricato.....	80
13.4)	Lotto 5 – Locale commerciale	80
13.5)	Lotto 5 - Materiali e impianti	81
13.6)	Lotto 5 - Prestazione energetica	81
13.7)	Lotto 5 - Stato manutentivo.....	82
13.8)	Lotto 5 - Conclusioni.....	82
13.9)	Lotto 5 - Superfici delle unità immobiliari.....	82
13.10)	Lotto 5 - Confini	83
13.11)	Lotto 5 - Dati catastali e note sulla situazione catastale	83
13.12)	Lotto 5 - Inserimento nei piani urbanistici	84
13.13)	Lotto 5 - Pratica edilizia.....	84

13.14)	Lotto 5 - Agibilità.....	85
13.15)	Lotto 5 - Eventuali difformità.....	85
13.16)	Lotto 5 - Condonabilità	86
13.17)	Lotto 5 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	86
13.18)	Lotto 5 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente	86
13.19)	Lotto 5 – Iscrizioni	87
13.20)	Lotto 5 - Trascrizioni	87
13.21)	Lotto 5 - Stato di possesso	87
13.22)	Lotto 5 - Spese condominiali	87
13.23)	Lotto 5 - Metodo di stima adottato.....	88
13.24)	Lotto 5 - Valutazione dell'immobile	89
14)	Lotto 6.....	91
14.1)	Lotto 6 – Descrizione sintetica	91
14.2)	Lotto 6 – Caratteristiche zona.....	91
14.3)	Lotto 6 – Fabbricato.....	92
14.4)	Lotto 6 – Locale commerciale	92
14.5)	Lotto 6 - Materiali e impianti	93
14.6)	Lotto 6 - Prestazione energetica	93
14.7)	Lotto 6 - Stato manutentivo.....	94
14.8)	Lotto 6 - Conclusioni.....	94
14.9)	Lotto 6 - Superfici delle unità immobiliari.....	94
14.10)	Lotto 6 - Confini	95
14.11)	Lotto 6 - Dati catastali e note sulla situazione catastale	95
14.12)	Lotto 6 - Inserimento nei piani urbanistici	96
14.13)	Lotto 6 - Pratica edilizia.....	96

14.14)	Lotto 6 - Agibilità.....	96
14.15)	Lotto 6 - Eventuali difformità.....	97
12.16)	Lotto 6 - Condonabilità	97
14.17)	Lotto 6 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento	97
14.18)	Lotto 6 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente	97
14.19)	Lotto 6 – Iscrizioni	98
14.20)	Lotto 6 – Trascrizioni	98
14.21)	Lotto 6 - Stato di possesso	98
14.22)	Lotto 6 - Spese condominiali	99
14.23)	Lotto 6 - Metodo di stima adottato.....	99
14.24)	Lotto 6 - Valutazione dell'immobile	100
15)	Lotto 7.....	102
15.1)	Lotto 7 – Descrizione sintetica	102
15.2)	Lotto 7 – Caratteristiche zona.....	102
15.3)	Lotto 7 – Fabbricato.....	103
15.4)	Lotto 7 – Locale commerciale	103
15.5)	Lotto 7 - Materiali e impianti	104
15.6)	Lotto 7 - Prestazione energetica	104
15. 7)	Lotto 7 - Stato manutentivo.....	104
15.8)	Lotto 7 - Conclusioni.....	105
15.9)	Lotto 7 - Superfici delle unità immobiliari.....	105
15.10)	Lotto 7 - Confini	106
15.11)	Lotto 7 - Dati catastali e note sulla situazione catastale	107
15.12)	Lotto 7 - Inserimento nei piani urbanistici	107
15.13)	Lotto 7 - Pratica edilizia.....	108

15.14) Lotto 7 - Agibilità.....	108
15.15) Lotto 7 - Eventuali difformità.....	108
15.16) Lotto 7 - Condonabilità	108
15.17) Lotto 7 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento ..	109
15.18) Lotto 7 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente	109
15.19) Lotto 7 – Iscrizioni	109
15.20) Lotto 7 – Trascrizioni	110
15.21) Lotto 7 - Stato di possesso	110
15.22) Lotto 7 - Spese condominiali	111
15.23) Lotto 7 - Metodo di stima adottato.....	111
15.24) Lotto 7 - Valutazione dell'immobile	112
16) Lotto 8	115
16.1) Lotto 8 – Descrizione sintetica	115
16.2) Lotto 8 – Caratteristiche zona.....	115
16.3) Lotto 8 – Fabbricato.....	116
16.4) Lotto 8 – Palestra	116
16.5) Lotto 8 - Materiali e impianti	117
12.6) Lotto 5 - Prestazione energetica	118
16. 7) Lotto 8 - Stato manutentivo.....	118
16.8) Lotto 8 - Conclusioni.....	118
16.9) Lotto 8 - Superfici delle unità immobiliari.....	118
16.10) Lotto 8 - Confini	120
16.11) Lotto 8 - Dati catastali e note sulla situazione catastale	120
16.12) Lotto 8 - Inserimento nei piani urbanistici	120
16.13) Lotto 8 - Pratica edilizia.....	121

16.14) Lotto 8 - Agibilità.....	121
16.15) Lotto 8 - Eventuali difformità.....	121
12.16) Lotto 5 - Condonabilità	121
16.17) Lotto 8 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento ..	122
16.18) Lotto 8 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente	122
16.19) Lotto 8 – Iscrizioni	122
16.20) Lotto 8 - Trascrizioni	123
16.21) Lotto 8 - Stato di possesso	123
16.22) Lotto 8 - Spese condominiali	124
16.23) Lotto 8 - Metodo di stima adottato.....	124
16.24) Lotto 8 - Valutazione dell'immobile	125

Elenco Allegati

*Allegato 1.1) Documentazione fotografica **Lotto 1***

*Allegato 1.2) Documentazione fotografica **Lotto 2***

*Allegato 1.3) Documentazione fotografica **Lotto 3***

*Allegato 1.4) Documentazione fotografica **Lotto 4***

*Allegato 1.5) Documentazione fotografica **Lotto 5***

*Allegato 1.6) Documentazione fotografica **Lotto 6***

*Allegato 1.7) Documentazione fotografica **Lotto 7***

*Allegato 1.8) Documentazione fotografica **Lotto 8***

*Allegato 2.1) Planimetria rilevata **Lotto 1***

*Allegato 2.2) Planimetria rilevata **Lotto 2***

*Allegato 2.3) Planimetria rilevata **Lotto 3***

*Allegato 2.4) Planimetria rilevata **Lotto 4***

*Allegato 2.5) Planimetria rilevata **Lotto 5***

*Allegato 2.6) Planimetria rilevata **Lotto 6***

*Allegato 2.7) Planimetria rilevata **Lotto 7***

*Allegato 2.8) Planimetria rilevata **Lotto 8***

*Allegato 3.1) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale **Lotto 1***

*Allegato 3.2) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale **Lotto 2***

*Allegato 3.3) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale **Lotto 3***

*Allegato 3.4) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale **Lotto 4***

*Allegato 3.5) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale **Lotto 5***

*Allegato 3.6) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale **Lotto 6***

*Allegato 3.7) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale **Lotto 7***

*Allegato 3.8) Estratto di mappa, visura catastale storica e planimetria catastale **Lotto 8***

*Allegato 4.1) Atto di provenienza **Lotto 1***

*Allegato 4.2) Atto di provenienza **Lotto 2***

*Allegato 4.3) Atto di provenienza **Lotto 3***

*Allegato 4.4) Atto di provenienza **Lotto 4***

*Allegato 4.5) Atto di provenienza **Lotto 5***

*Allegato 4.6) Atto di provenienza **Lotto 6***

*Allegato 4.7) Atto di provenienza **Lotto 7***

*Allegato 4.8) Atto di provenienza **Lotto 8***

Allegato 5) Documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate con riferimento all'esistenza di contratti di locazione

*Allegato 6.1) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca **Lotto 1***

*Allegato 6.2) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto **Lotto 2***

Allegato 6.3) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

Lotto 3

Allegato 6.4) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

Lotto 4

Allegato 6.5) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

Lotto 5

Allegato 6.6) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

Lotto 6

Allegato 6.7) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

Lotto 7

Allegato 6.8) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto

Lotto 8

Allegato 7) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Taranto

Allegato 8) Documentazione ricevuta dagli Amministratori pro tempore dei Condomini

Allegato 9) Ispezioni ipotecarie

Allegato 10) Verbalì di sopralluogo

1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti

Nomina: 28/04/2023 con provvedimento del G. E. Dott. Andrea Paiano, ricevuto a mezzo p.e.c. il 04/05/2023

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. il 04/05/2023

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 13/05/2024

Quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;
- oppure
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, ossia il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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 obbligazioni 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, disp. att. c.p.c.). 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 fosse intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, qualora il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis*, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);

5) a verificare se sia 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 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) ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) 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.);

11) 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);

12) 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 indicato, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) 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;

14) 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 teletrasmissi.

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, e ad 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.

2) Controllo della documentazione ex art. 567 c. 2 c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva datata 14/03/2023 a firma del Notaio [REDACTED].

La certificazione notarile risale ad atti di acquisto antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento datata 23/02/2023.

Gli atti di provenienza sono riportati in copia negli *Allegati 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7 e 4.8* al presente rapporto di valutazione.

Per tutti gli immobili sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato gli estratti di mappa storici; i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, inoltre, sono indicati nelle certificazioni notarili e nelle visure storiche riportate negli *Allegati 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 e 3.8*.

Sussiste la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento ed i dati ivi indicati ne consentono la loro univoca identificazione.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile; si è acquisito il documento dal Comune di Taranto, da cui risulta che [REDACTED] [REDACTED] è di stato civile libero (*ved. Allegato 7*).

Si segnala, infine, che con p.e.c. inviata in data **31/01/2024** all'Avv. [REDACTED], depositata dallo stesso telematicamente in pari data, il Dott. [REDACTED], nella sua qualità di amministratore giudiziario, ha comunicato che tutti gli immobili oggetto di sequestro preventivo a carico di [REDACTED] sono stati oggetto di provvedimento di dissequestro con ordinanza della Corte d'Appello di Lecce - Ufficio Esecuzione Penale del 21/12/2023 ed a breve si provvederà alla formale cancellazione delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

3) Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc. n°</i>	<i>Descrizione dei beni</i>
63/2023	Diritti di piena proprietà sulle seguenti unità immobiliari:
	1) villa in Comune di Martina Franca, Strada Trasconi Chiancone snc, piano T/S1, censita in Catasto Fabbricati, Comune di Martina Franca, al Foglio 145 particella 1 sub. 4;
	2) [REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	■ [REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	■ [REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	■ [REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	■ [REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	■ [REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]

4) Reindividuazione dei lotti

Gli immobili vengono suddivisi in otto lotti indipendenti, dotati di autonomia funzionale e reddituale.

66 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

Per le note sulla cronistoria e conformità catastale, si rimanda ai paragrafi relativi ai singoli lotti.

Sono riportati negli *Allegati*:

- 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 gli estratti di mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali.

7) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dai sopralluoghi effettuati alle unità immobiliari e **nell'acquisizione**, presso gli Uffici Tecnico, Anagrafe e Stato Civile del Comune di Taranto e Tecnico del Comune di Martina Franca, presso **l'Archivio Notarile** e gli studi del Notai [REDACTED] e [REDACTED] ed in via telematica presso **l'Agenzia delle Entrate** – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per **l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati**.

8) Sopralluoghi

Il primo sopralluogo, fissato con raccomandata A.R. del 17/05/2023 per il giorno 30/05/2023 alle ore 9,30, si è svolto regolarmente presso la palestra di Via Elio; i successivi sopralluoghi presso gli altri immobili si sono svolti in data 13/06/2023, in data 20/07/2023, in data 25/07/2023 ed in data 03/10/2023. Sono stati eseguiti rilievi fotografici all'interno **ed all'esterno** delle unità immobiliari (ved. *Allegati 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 e 1.8*), nonché rilievi metrici, le cui restituzioni grafiche sono riportate negli *Allegati 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7 e 2.8*. Sono stati redatti verbali dei sopralluoghi, riportati **nell'Allegato 10**.

9) Lotto 1

9.1) Lotto 1 – Descrizione sintetica

Diritto di piena proprietà della villa, costituita da due livelli: piano seminterrato ad uso deposito, piano terra rialzato con portico, ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, due bagni, della dependance costituita da un trullo con zona giorno collegati ad una lamia con tre camere da letto ed un bagno, e di un forno, che insistono su pineta e giardino pertinenziale circostante di circa 4.979 mq catastali, sita alla Contrada Trasconi in Martina Franca con accesso pedonale e carrabile dalla Strada Provinciale 581 che collega Martina Franca a Massafra al civico n. 259 (coord. fabbricato principale 40°40'49.3"N, 17°15'46.8"E), **censita all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali – Catasto Fabbricati al Foglio 145 del Comune di Martina Franca particella 1 subalterno 4, Strada Trasconi sc, piano: S1 -T, Categoria A/7, Classe 3, vani 7, superficie catastale totale 228 mq, superficie catastale totale esc. aree scoperte 223 mq, Rendita Euro 632,66.**

9.2) Lotto 1 – Caratteristiche zona

Gli immobili ricadono nel Comune di Martina Franca in Contrada Trasconi (zona F), a Sud del centro abitato; vi si accede, provenendo da Martina Franca in direzione Massafra, dalla S.P. (ex S. S.) 581, oppure dalla S.S. 172 Taranto - Martina Franca, imboccando la S. P. 51, svoltando a destra sulla S. P. 581, il lotto si trova a destra, a circa 200 m **dall'incrocio fra le due strade.**

La zona, prossima al Parco delle Pianelle, è agricola – residenziale con particolare pregio ambientale ed è denominata **“delle Antenne” in quanto** sono presenti ripetitori radio - televisivi; presenta insediamenti abitativi del tipo masserie (le più prossime sono la Masseria Trasconi e la Masseria Cappella), ville, villini e trulli, quali residenze private o turistiche.

La zona è dotata di allacciamento alla rete ENEL **ed all'acquedotto rurale**, non è servita dalla fognatura e dalla rete gas.



Fig. 1.1) Posizione degli immobili (villa e trullo con lamia) indicata con il cerchio rosso (fonte Google Maps®)

9.3) Lotto 1 – Fabbricati

Gli immobili si trovano a sinistra, a circa 7,2 Km dal centro di Martina Franca, percorrendo la S.P. 581 in direzione Massafra.

Vi si accede direttamente dalla strada provinciale da un cancello metallico di colore rosso, arretrato per consentire un agevole ingresso carrabile; vi è anche un altro ingresso dalla stradina laterale, attualmente murato per evitare intrusioni da parte di estranei, che avevano divelto ed asportato il cancello secondario.

La recinzione è costituita da un muretto basso in muratura di tufo, in pietrame unicamente su un tratto prospiciente la S.P. 581, sormontato da una rete a maglia quadrata metallica.

Sul terreno insistono una villa, costituita da piano seminterrato e piano terra – rialzato, una dependance con un trullo a tre coni, collegato ad una lamia, ed una piccola costruzione adibita a forno.

La struttura del fabbricato principale è mista in muratura portante, con solai piani in latero – cemento, con travetti in c.a. di spessore 20 cm + 5 cm di soletta collaborante e pignatte di alleggerimento; le murature esterne di spessore 45 cm sono in conci di tufo, quelle interne sono in tufo di spessore 30 cm e 10 cm, gli intonaci sono del tipo civile a tre strati.

La villa si sviluppa in piano seminterrato, cui si accede sia **dall'esterno**, che tramite scala interna dal piano rialzato, e piano rialzato.

Il piano seminterrato era stato adibito a sala da pranzo con camino ed a cucina con annesso ripostiglio; il piano rialzato era distribuito in ingresso, disimpegno, soggiorno, quattro camere, e due bagni.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere e quindi visionare uno dei bagni.

L'ingresso al piano rialzato avviene tramite porta blindata, dopo aver superato una scala ed un portico posti lungo uno dei prospetti.

La copertura del fabbricato è praticabile e vi si accede da una scala a chiocciola metallica di colore bianco. Da questo livello si gode il panorama sulla pineta di **pertinenza della villa e sull'area circostante**.



Fig. 1.2) Vista dell'accesso agli immobili estratta da Google maps®

I vani sono di dimensioni regolari; l'altezza netta interna per il fabbricato principale è di circa m 2,98 al piano rialzato e m 2,16 al piano seminterrato, per i trulli è variabile e per la lamia è di circa m 2,82.

Le fotografie dei fabbricati con le pertinenze e le planimetrie quotate sono riportate rispettivamente negli *Allegati 1.1 e 2.1*.

9.4) Lotto 1 - Pertinenze

Le pertinenze di servizio del fabbricato principale sono costituite dal locale al piano seminterrato e dal forno, di superficie coperta di circa 15 mq, a cui non è stato possibile accedere in quanto la porta è stata murata.

La pertinenza di ornamento è costituita dal portico al piano rialzato.

9.5) Lotto 1 - Area pertinenziale

L'area su cui insistono i fabbricati, di quasi 5.000 mq **catastali inclusa l'area di sedime**, ha giacitura leggermente in declivio, è recintata ed è in parte destinata a verde, con siepi e pini ad alto fusto, ed in parte pavimentata.

Fra il fabbricato principale e la dependance insiste un pozzo per uso domestico.

9.6) Lotto 1 - Materiali e impianti

I prospetti del fabbricato principale sono intonacati e tinteggiati, parzialmente rivestiti in pietra, mentre quelli della lamia sono rivestiti in pietra.

La porta di ingresso all'unità immobiliare è blindata in legno, le porte interne sono in legno noce tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, alcuni **divelti dall'interno**, con tapparelle in p.v.c. ed inferriate in ferro.

I pavimenti ed i battiscopa nelle stanze sono in genere in graniglia di marmo.

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro e nei bagni le pareti, i pavimenti ed i battiscopa sono in ceramica.

La scala interna ha pedate ed alzate rivestite in marmo.

Nel bagno visionato sono stati rimossi alcuni sanitari.

Gli impianti erano realizzati sottotraccia: elettrico, citofonico, antenna tv, idrico e riscaldamento con radiatori in ghisa, ma sono stati parzialmente rimossi e/o divelti.

L'impianto idrico viene alimentato da cisterna posta nel giardino, l'impianto fognante scarica nel pozzo nero, anch'esso predisposto nel giardino.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti, che dovranno essere oggetto di straordinaria manutenzione.

9.7) Lotto 1 - Prestazione energetica

Non è **stato fornito l'attestato di prestazione energetica.**

9.8) Lotto 1 - Stato manutentivo

Lo stato manutentivo delle unità immobiliari è scarso; gli immobili presentano tracce di fenomeni infiltrativi da acque meteoriche **all'intradosso** dei solai di copertura del piano terra e tracce di fenomeni infiltrativi da risalita capillare nel locale seminterrato.

Allo stato attuale necessitano di ingenti lavori di straordinaria manutenzione per il completamento delle rifiniture, per rifacimenti di intonaco, impianti e pitture, sia a causa di atti vandalici operati da ignoti, che per carenze manutentive, nonché di lavori per la sistemazione delle parti esterne e delle aree verdi.

9.9) Lotto 1 - Conclusioni

Complessivamente le unità immobiliari sono funzionali e ben distribuite, con rifiniture di livello medio, ma in condizioni di manutenzione scarsissime.

Il lotto è posizionato in una zona di discreto interesse commerciale.

9.10) Lotto 1 - Superfici delle unità immobiliari

Per le definizioni, le convenzioni di calcolo ed i coefficienti di omogeneizzazione si è fatto riferimento al **"Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare – Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"**, da pag. 39 a pag. 42, scaricabile alla data del presente rapporto di valutazione dal sito Internet dell'Agenzia delle Entrate all'indirizzo sotto riportato: [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati AGEN-ZIA+DELLE+ENTRATE Manuale+BDQ OMI 2016 ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omiallegati%20AGENZIA+DELLE+ENTRATE+Manuale+BDQ+OMI+2016+ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df)

La superficie commerciale è pari alla somma: – della **superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; – della **superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento** (terrazze, balconi, patii e giardini) **o di servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali **muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.** La misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde) si determina come segue: - la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno; - la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino **al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.** La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in **comunione con zone comunicanti con l'unità principale.** La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva. Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che **solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti: Parchi, giardini, corti e simili:** - al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; - al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazze o similari: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 30% fino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m². Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 15% fino a 25 m², nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 50%. Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali): nella misura del 25%.

<i>Fabbricato principale – Vani al piano rialzato</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Ingresso	8,69
Soggiorno	24,29
Letto 1	13,66
Letto 2	14,75
Stanza 3	7,73
Letto 4	15,21
Disimpegno	3,66
Bagno	2,84
Bagno o ripostiglio	2,36
Totale superficie netta piano rialzato	93,19
<i>Fabbricato principale – Vani al piano interrato</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Tavernetta	42,22
Cucina	12,71
Ripostiglio	2,90
Totale superficie netta piano interrato	57,83
<i>Dependance</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Trullo	16,71
Lamia camere da letto	25,60
Lamia bagno	7,70
Lamia disimpegno	2,16
Totale superficie netta dependance	52,17
<i>Pertinenze di ornamento</i>	<i>Superfici (mq)</i>
Porticato	19,03
Area esterna – sup.occupata da fabbricati regolari	4.798
<i>Pertinenze di servizio</i>	<i>Superfici utili nette (SIN)(mq)</i>
Forno	15,00

Le misure delle superfici della villa scaturiscono da rilievi metrici effettuati in occasione del sopralluogo.

La **superficie commerciale** che verrà considerata ai fini della valutazione, per quanto esposto ai successivi paragrafi da 9.14 a 9.17, prudenzialmente viene calcolata in base al progetto approvato, quindi senza il piano interrato, gli

ampliamenti superficiali e volumetrici della lamia collegata al trullo e del forno, della chiusura con muratura di parte del porticato in corrispondenza dei bagni.

La superficie commerciale del lotto è di complessivi **328 m²** circa = **162 m²**+ **166 m²** di superficie omogeneizzata dell'area esterna.

9.11) Lotto 1 - Confini

Il lotto 1 confina a nord con la S. S. 581 Martina Franca – Massafra, ad est con la particella 104 del Foglio 145 del Catasto Terreni del Comune di Martina Franca, sud con la particella 232 del Foglio 242 del Catasto Terreni del Comune di Martina Franca, ad ovest con la particella 355 del Foglio 145 del Catasto Terreni del Comune di Martina Franca.

9.12) Lotto 1 - Dati catastali



Fig. 1.3) Mappa catastale estratta da Stimatrix forMaps®

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Z C	Cat	Cl	Cons	Sup. catastale	Rendita €
Comune di Martina Franca – Catasto Fabbricati									
1	145	1	4		A/7	3	7 vani	Totale: 228 m ² Totale escluse aree sc.**: 223 m ²	632,66
Indirizzo: STRADA TRASCONI CHIANCONE n. SN Piano T-S1									
Intestati: [REDACTED]									
Diritto di proprietà per 1/1									
Note sulla situazione catastale: La storia catastale del lotto 1 si evince sia dalla certificazione notarile, che dalla visura storica ripotata nell'Allegato 4.1. Vi è conformità fra l'ultima planimetria catastale in atti, presentata il 09/12/1997 e lo stato attuale dei luoghi, tranne che per il forno, non accatastato. Nella mappa non risultano inseriti i trulli ed il forno, mentre è stata inserita la lamia (gli immobili riportati in mappa, fra l'altro, presentano una diversa sagoma rispetto allo stato dei luoghi, ved. sovrapposizione in rosso nell'Allegato 4.1). La planimetria catastale presenta una diversa destinazione degli ambienti rispetto al progetto as-sentito, per cui occorrerà redigere nuovo mappale e DOCFA per effettuare la regolarizzazione cata-stale, con un importo presunto di Euro 3.500 per spese tecniche e diritti.									

9.13) Lotto 1 - Inserimento nei piani urbanistici

9.13.1) P.R.G. del Comune di Martina Franca

Il terreno su cui sono edificati gli immobili attualmente ricade nel P. R. G. di Mar-tina Franca, approvato con D.G.R. n. 1501 del 05/03/1984, nella zona “Zona per servizi pubblici”, regolamentata dall'art. 21 delle N.T.A..

9.13.2) P.P.T.R. Puglia



Fig. 1.4) Posizione del lotto nella cartografia del P.P.T.R. Puglia

L'area su cui insistono i fabbricati è tutelata nel P.P.T.R. Puglia:

- 6.2.1 Componenti botanico vegetazionali: Aree rispetto boschi (solo lo spigolo NE)
- 6.2.2 Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici: Ulteriori contesti paesaggistici, Siti di rilevanza naturalistica
- 6.3.1 Componenti culturali e insediativi: Ulteriori contesti paesaggistici, Paesaggi rurali.

9.13.3) P.A.I. Puglia



Fig. 1.5) Posizione del lotto nella cartografia del P.A.I. Puglia

9.14) Lotto 1 - Pratica edilizia

L'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca ha trasmesso copia dell'autorizzazione Prot. 32466 del 22/11/1971 a costruire la casa rurale sul fondo in Contrada Trasconi al Foglio 145 part. 1.

Sul fondo era preesistente il trullo, che è riportato nell'elaborato grafico, ma non la lamia ed il forno, che sono stati realizzati successivamente.

L'unica altra pratica edilizia che è stata reperita presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca è una C.I.L.A. protocollata il 13/02/2018 (P. E. 271/2018) per opere di ordinaria manutenzione e di tipo provvisoria, sia per il ripristino della sicurezza in seguito ad atti vandalici con asportazione di parti del cancello, della recinzione, della porta di ingresso e di alcuni infissi, sia per il ripristino della guaina di copertura della villa, dal momento che erano visibili fenomeni per infiltrazioni da acque meteoriche all'intradosso dei solai di copertura.

Il titolo edilizio, le relazioni tecniche ed i grafici assentiti sono riportati in copia nell'Allegato 6.1.

9.15) Lotto 1 - Agibilità

Agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune di Martina Franca risulta rilasciata in data 17/01/1981 la dichiarazione di abitabilità N. 1179 per la casa rurale.

9.16) Lotto 1 - Eventuali difformità

Con riferimento alle due pratiche inviate dal Comune di Martina Franca, vi sono difformità rispetto al grafico del progetto assentito originario, consistenti nella costruzione del piano seminterrato e della scala interna, non previsti in progetto, **nell'ampliamento superficiale e volumetrico** per: la chiusura di parte del portico per realizzare i due bagni, la diversa posizione della scala di accesso al portico, la realizzazione ex novo della lamia, comunicante con il trullo, e del forno.

9.17) Lotto 1 - Condonabilità

Si premette che presso il Comune di Martina Franca, **consultato l'elenco delle licenze e delle concessioni edilizie rilasciate, nonché quello dei condoni, oltre all'archivio informatico in dotazione che raccoglie pratiche edilizie a partire dal 1997, non risultano ulteriori titoli abilitativi rilasciati a nome dell'intestatario;** per la presenza di altre forme di assenso, quali DIA precedenti all'anno 2005, ex lege n. 47/85 art. 26 e/o autorizzazioni, **non possedendo l'Ufficio Tecnico siffatto elenco, al fine di individuare la relativa pratica, è necessario conoscere l'anno di rilascio dell'eventuale titolo ed il nominativo del proprietario all'epoca del rilascio e/o la data di presentazione della istanza/comunicazione.**

Poiché l'attuale destinazione urbanistica, rispetto a quella antecedente all'entrata in vigore del P.R.G. di Martina Franca, non consente la realizzazione di ulteriori

costruzioni, si ritiene che, in mancanza di ulteriori titoli edilizi reperiti, non possa applicarsi l'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (*Accertamento di Conformità*).

Le difformità non sono sanabili e dovranno essere demolite, ripristinando lo stato dei luoghi in conformità al progetto concessionato, con un esborso presunto di circa 30.000 Euro per spese tecniche, sanzioni e diritti per la pratica edilizia, demolizioni, ripristini, trasporto a discarica dei rifiuti, S. C. A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), salvo diversa e più precisa **valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico** del Comune di Martina Franca delle sanzioni ed eventuali lavori di adeguamento non preventivabili.

9.18) Lotto 1 - Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>n° (RG/RP)</i>
Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca Foglio 145 particella 1 sub. 4						
Proprietà [REDACTED] [REDACTED]	1/1	Atto di compravendita	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	26/10/1999	03/11/1999	18417/13588

9.19) Lotto 1 - Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Non risultano per legge e dai titoli vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.

9.20) Lotto 1 - Iscrizioni

Sull'immobile non gravano iscrizioni pregiudizievoli.

9.21) Lotto 1 - Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore / Contro</i>
6424	24/04/2002	Sequestro preventivo	
17776*	03/11/2004	Sequestro conservativo	
*Annotazione n. 4869 del 20/12/2018 (sentenza condanna esecutiva)			
14166	09/08/2010	Sequestro conservativo	
9292	07/06/2011	Sequestro conservativo ai sensi degli artt. 316 e 317 c.p.p	
3865	23/02/2023	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili	
Ved. note di trascrizione ed annotazione riportate nell'Allegato 9			

9.22) Lotto 1 - Stato di possesso

Il lotto 1 è attualmente libero, in stato di abbandono, non è occupato da persone e risulta parzialmente occupato da mobilia.

9.23) Lotto 1 - Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	//
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	//
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni</i>	//

9.24) Lotto 1 - Metodo di stima adottato

La base di valore appropriata per la stima di immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di

mercato, occorre determinare il “Valore di Vendita Giudiziaria” o “Forced Judicial Value” (FJV), che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall’art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle 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.

È necessario premettere che sono state svolte le opportune ricerche per sviluppare la stima di mercato con il metodo “Market Comparison Approach”; consultando per il periodo da gennaio 2021 a novembre 2023 il servizio dell’Agenzia delle Entrate “OMI Consultazioni Valori Immobiliari Dichiarati”, online dal 07/12/2020, si è verificato che nel raggio di 1000 m non si sono concluse transazioni per la tipologia villetta.

È emerso quindi che l’area interessata non ha un mercato immobiliare attivo.

Si sono consultati infine l’O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare per reperire informazioni sulle quotazioni medie del mercato, utilizzando il metodo di stima monoparametrico sintetico - comparativo.

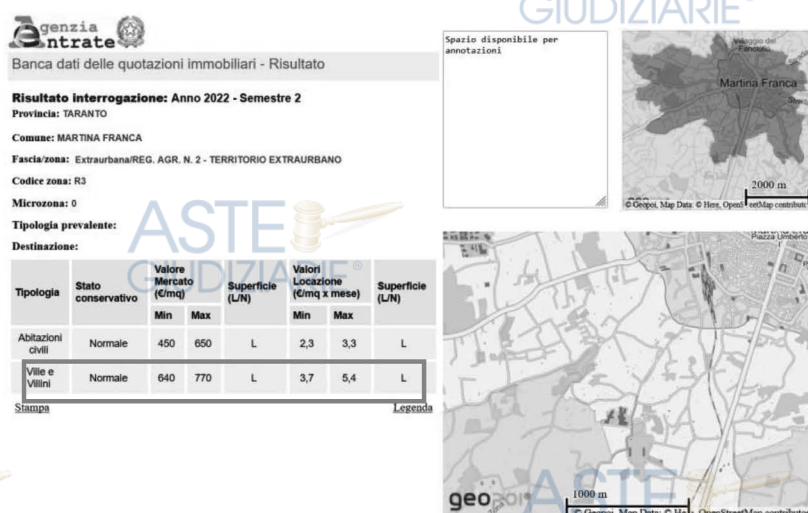


Fig. 1.4) Tabella Valori O.M.I. Agenzia delle Entrate nella zona R3 extraurbana / Reg. agr. n. 2 - territorio extraurbano del Comune di Martina Franca nel primo semestre 2023



Quotazioni di Vendita	Quotazioni di Affitto
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appalti in stabili di qualità superiore alla media di zona Valore minimo: Euro 568 Valore medio: Euro 756 Valore massimo: Euro 944	
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appalti in stabili di qualità nella media di zona Valore minimo: Euro 447 Valore medio: Euro 596 Valore massimo: Euro 745	
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appalti in stabili di qualità inferiore alla media di zona Valore minimo: Euro 366 Valore medio: Euro 435 Valore massimo: Euro 505	
Ville & Villini Quotazioni di ville e Portoni di villa Valore minimo: Euro 446 Valore medio: Euro 597 Valore massimo: Euro 748	

Fig. 1.5) Tabella valori attuali Borsino Immobiliare nel territorio extraurbano del Comune di Martina Franca

9.25) Lotto 1 - Valutazione dell'immobile

Si assegna pertanto alla unità immobiliare il valore unitario di 650 Euro/mq commerciale, che tiene conto della destinazione urbanistica, delle tipologie costruttive, dei materiali utilizzati, delle dotazioni impiantistiche e del grado di rifinitura ed è circa uguale al valore min. O.M.I. e compreso fra il medio ed il massimo del Borsino Immobiliare nella zona considerata (ved. Fig. 1.4 e 1.5)

$$V_{\text{Lotto}} = 650,00 \text{ Euro/mq} \times 328,00 \text{ mq} = 213.200,00 \text{ Euro}$$

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO Euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziaria	-15.350
Regolarizzazione edilizio – urbanistica – catastale e ripristino stato dei luoghi	-33.500
Stato di possesso	"
Stato di uso e manutenzione	-20.000
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	"
Eventuali spese condominiali insolute	"
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-68.850

Si propone per il Lotto 1 il valore di vendita giudiziaria (FIV) di:

Euro (213.200,00 – 68.850,00) = Euro 144.350,00 (centoquarantaquattromilatrecentocinquanta/00).