

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 88/2024

LOTTO UNICO

OGGETTO:

Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare

promosso da:

“BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.”

contro

“*”**



Giudice delle Esecuzioni:

Dott. Andrea PAIANO

CTU: Ing. Rossana ACQUARO

Indice

Indice.....	2
Premessa.....	3
Descrizione dei beni come da atti	8
Operazioni peritali.....	9
Sopralluogo	9
1. Reindividuazione dei beni.....	9
1.1 Descrizione sintetica generale.....	10
1.2 Caratteristiche della zona	11
1.3 Descrizione del Lotto Unico	13
1.4 Documentazione fotografica.....	17
1.5 Stato manutentivo	20
1.6 Superfici rilevate	20
1.7 Confini	21
1.8 Pratica edilizia.....	21
1.9 Regolarità dei beni sotto il urbanistico e catastale.....	21
1.10 Agibilità	22
1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento	22
1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	23
1.13 Stato di possesso del Lotto Unico	23
1.14 Documentazione allegata e verificata	23
1.15 Primo metodo di stima - sintetico comparativo	24
1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito	26
1.17 Descrizione sintetica	29

Premessa

La sottoscritta ing. Rossana ACQUARO (C.F.: CQRRSN83M59F784U), domiciliata in Mottola (TA) alla Via Boito n. 48 – PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu, regolarmente iscritta all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2744 ed all’Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, è stata nominata Consulente Tecnico D’Ufficio (CTU) dall’Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. Andrea PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 88/2024 promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.** contro ***.

Nel predetto decreto di nomina, del 12.04.2024, l’Ill.mo Giudice ha disposto quanto segue:

Conferirsi incarico all’esperto stimatore ed all’ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l’esperto stimatore di provvedere all’accettazione dell’incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

- che l’esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

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

In particolare l’esperto precisi:

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

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

3

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se 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 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 nuovo 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

5

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

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 condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

6

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

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;

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

7

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

Descrizione dei beni come da atti

Dall'atto di pignoramento emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un'unità immobiliare come di seguito descritta (Tabella 1):

Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento								
Procedura Esecutiva NRG	Lotto		Descrizione bene					
88/2024	Unico		Piena proprietà dell'intero compendio immobiliare costituito da immobile di civile abitazione, sito nel Comune di Martina Franca alla Contrada Fanelli o Guardarello, composto da quattro vani ed accessorio al piano terra ed annesso locale deposito di circa mq 17; Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca dell'Ufficio del Territorio di Taranto al <ul style="list-style-type: none"> - Fg. 198, P.Illa 5, piano T, cat. A/7, classe 1, vani 5, R.C. 322,79 (quanto al villino); - Fg. 198, P.Illa 276, Piano T, cat. C/2, classe 3, mq 17, R.C. 53,56 (quanto al locale/magazzino); Piena proprietà dell'immobile costituito da Terreno pertinenziale le cui singole unità catastali sono censite nel Catasto Terreni del Comune di Martina Franca dell'Ufficio del Territorio di Taranto al <ul style="list-style-type: none"> - Fg. 198, P.Illa 230, Are 00.03, seminativo, Classe 4; - Fg. 198, P.Illa 232, Are 00.03, seminativo arborato, Classe 2; - Fg. 198, P.Illa 277, Are 37.43, seminativo, classe 4. 					
	A FAVORE		BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.					
	CONTRO		***					
<i>In ragione della piena di proprietà della signora ***</i>								
Dati catastali								
Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Martina Franca (TA)								
Unico	198	5	-	A/7	1	5 vani	T	€ 322,79
		276	-	C/2	3	17 mq	T	€ 53,56

8

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

Dati catastali							
	230	-	Seminativo	4	Are 00.03	-	-
	232	-	Seminativo arborato	2	Are 00.03	-	-
	277	-	Seminativo	4	Are 37.43	-	€ 746,28

Operazioni peritali

Al fine di espletare correttamente l'incarico corrente, la scrivente CTU ha svolto le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluogo (vedi Allegato 1),
- 2) Certificato di residenza ed estratto atto di matrimonio (Allegato 2),
- 3) Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2),
- 4) Fascicolo edilizio (Allegato 4),
- 5) Atto di compravendita (Allegato 5),
- 6) Ispezione ipotecaria per immobile (Allegato 6).

Sopralluogo

La scrivente CTU ha eseguito l'accesso diretto alle unità immobiliari oggetto di pignoramento stante la disponibilità della signora *** la quale ha permesso alla sottoscritta ed al custode giudiziario IVG – Istituto Vendite Giudiziarie di poter effettuare la visione diretta degli stessi.

Nel corso del sopralluogo la deducente ha effettuato il rilievo metrico e fotografico degli immobili, appurandone l'esistenza o meno di difformità rispetto alla planimetria catastale, lo stato di conservazione e manutenzione, la tipologia di materiali posati in opera, gli impianti installati ed ogni altra caratteristica necessaria per la determinazione del più probabile valore di mercato di ciascuna unità costituente l'intero compendio immobiliare costituito da villino, locale deposito e da annessi terreni. Al termine della verifica, la scrivente CTU ha chiuso le operazioni peritali con la sottoscrizione del relativo verbale.

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura della nota di trascrizione del verbale di pignoramento oltre che dalle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, la deducente individua 3 (tre) lotti così come di seguito elencati (Tabella 2):

9

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotto

Lotto		Descrizione dell'unità immobiliare					
Unico		<p>Piena proprietà dell'unità immobiliare sita nel Comune di Martina Franca (TA) alla contrada Guardarello G n. 35 – Lettera A, piano terra, con accesso carrabile, costituito da cortile pertinenziale, da ingresso disimpegno, sala pranzo cucina, numero due camere da letto e soggiorno unitamente ad unità immobiliare costituita da unico ambiente all'interno del quale risulta esser stato ricavato piccola area adibita a servizio igienico e appezzamenti di terreno.</p> <p>Il tutto risulta essere catastalmente censito nel N.C.E.U. del Comune di Martina Franca (TA) al Foglio 198, Particella 5, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 163 mq, piano T, rendita catastale Euro 322,79, al Fg. 198, P.lla 276, categoria C/3, classe 3, consistenza 17 mq, rendita catastale 53,56 Euro, al Fg. 198, P.lla 230, qualità seminativo, classe 4, superficie 3 mq, reddito dominicale 0,01 Euro, reddito agrario 0,01, al Fg. 198, P.lla 232, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie 3 mq, reddito dominicale 0,01 Euro, reddito agrario 0,01 Euro.</p>					
A FAVORE		Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.					
CONTRO		***					
N.C.E.U. del Comune di Martina Franca (TA)							
Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
					Superficie catastale		
198	5	-	A/7	1	5 vani		322,79 €
					163 mq		
	276	-	C/2	3	17 mq		53,56 €
					23 mq		
N.C.T. del Comune di Martina Franca (TA)							
Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Superficie	Reddito		
					Dominicale	Agrario	
198	230	Seminativo	4	3 mq	0,01 Euro	0,01 Euro	
	232	Seminativo Arboreo	2	3 mq	0,01 Euro	0,01 Euro	
	277	Seminativo	4	3.743 mq	4,83 Euro	5,80 Euro	

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà del compendio immobiliare costituito da abitazione in villa (categoria A/7) con annessa area pertinenziale a mezzo della quale si accede ad area di passaggio comune alle adiacenti

10

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

unità immobiliari ed al locale deposito ed alla relativa area di pertinenza nonché al vasto appezzamento di terreno.

Il tutto rispettivamente riportato nel N.C.E.U del Comune di Martina Franca (TA) al Fg. 198, P.IIa 5, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale 163 mq, rendita catastale 322,79 Euro, al Fg. 198, P.IIa 276, categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq, superficie catastale 23 mq, rendita catastale 53,56 Euro, al Fg. 198, P.IIa 230, qualità seminativo, classe 4, superficie 3 mq, reddito dominicale 0,01 Euro, reddito agrario 0,01 Euro, al Fg. 198, P.IIa 232, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie 3 mq, reddito dominicale 0,01 EURO, reddito agrario 0,01 Euro ed al Fg. 198, P.IIa 277, qualità seminativo, classe 4, superficie 3.743 mq, reddito dominicale 4,83 mq, reddito agrario 5,80 mq.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere sito in agro del Comune di Martina Franca (TA), alla Contrada Guardarello – Zona G, zona distante circa 5,7 Km dal centro della città.

Tale area risulta essere principalmente costituita da complessi residenziali, con sviluppo su unico livello, prevalentemente adibiti ad abitazioni, raggiungibili a mezzo di stradina interna di modeste dimensioni.

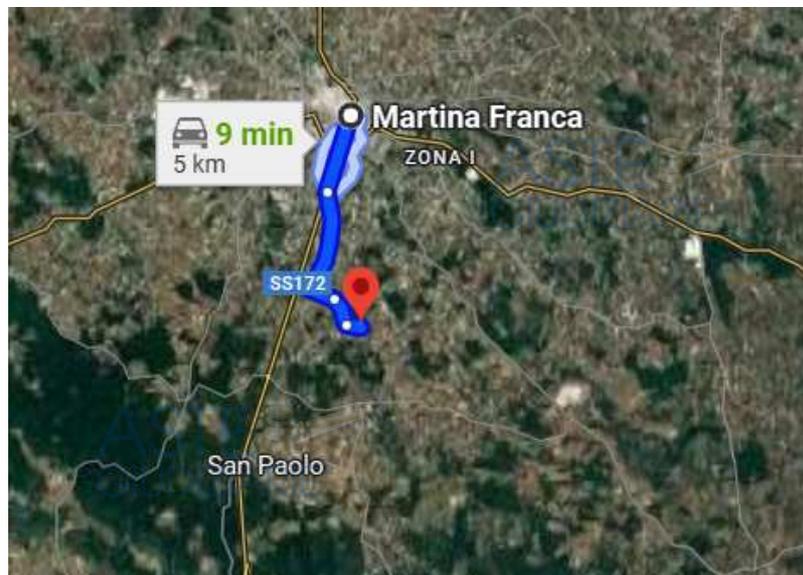


Figura 1 – Individuazione unità immobiliare rispetto al centro della città



Figura 2: Individuazione della zona (fonte Google Maps)



Figura 3 – Vista immobile (fonte Google Maps) e stralcio di mappa

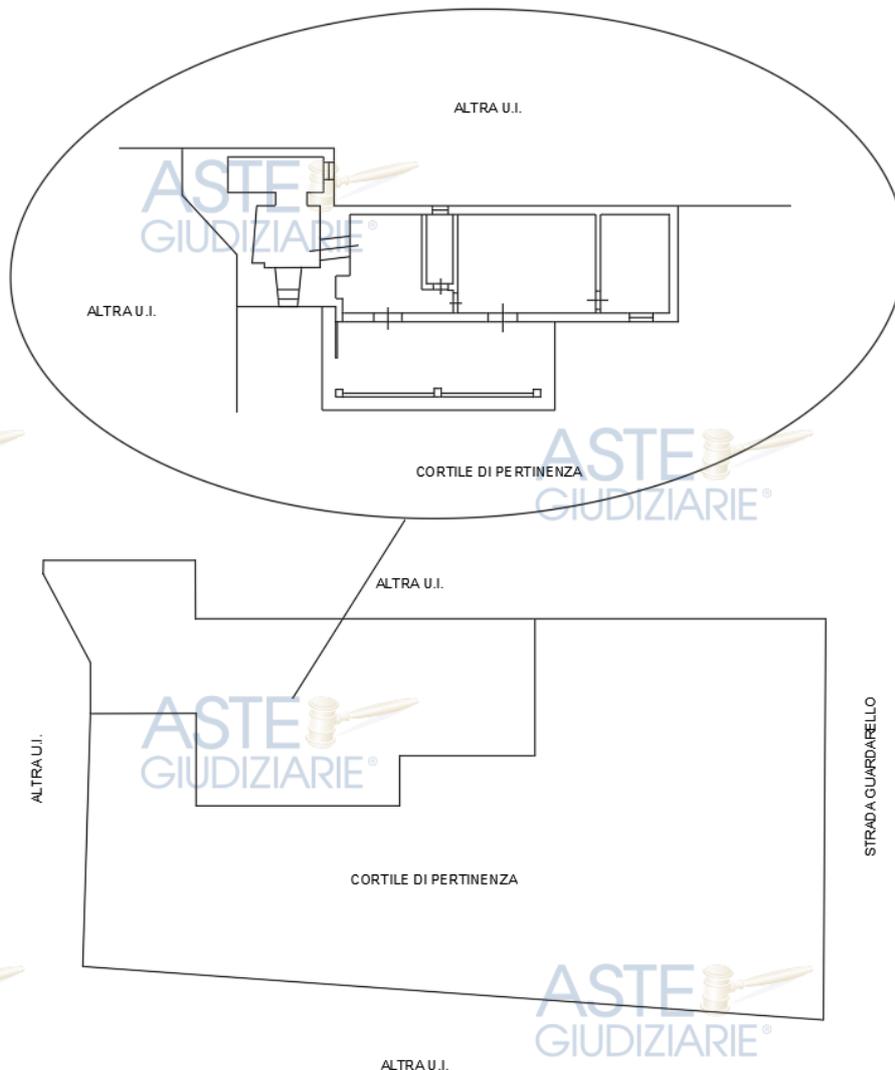
1.3 Descrizione del Lotto Unico

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere costituito nell'insieme da numero 5 (cinque) unità immobiliari rispettivamente adibiti a villino (categoria catastale A/7), magazzino e terreni incolti (in numero pari a tre).

Oltrepassato il cancello carrabile in ferro ad apertura automatizzata, è possibile accedere all'area di pertinenza in parte scoperta ed in parte protetta da tettoia in muratura (lato veranda) e da pannelli coibentati (lato parcheggio auto).

A mezzo della veranda è possibile poi effettuare l'accesso all'abitazione caratterizzata da un modesto ingresso – disimpegno a mezzo del quale si accede al vano cucina – sala pranzo, frontalmente, ad una camera da letto (a sinistra) ed al soggiorno (a destra). Quest'ultimo risulta essere altresì di collegamento all'ulteriore camera da letto.

I detti vani ricevono luce e ricircolo d'aria a mezzo di finestre prospicienti l'area di pertinenza.



Da tale cortile è possibile poi raggiungere l'area (P.lla 230), in comune con le unità immobiliari adiacenti non oggetto di espropriazione, necessaria per accedere al cortile di pertinenza (previa apertura di cancello) ed al locale magazzino (P.lla 276) nonché al terreno (P.lla 277).

Si precisa che l'unità immobiliare catastalmente identificata come magazzino risulta essere costituita da ampio ambiente all'interno del quale trovasi caminetto ed un'area adibita a servizio igienico. Anche in tal caso, il ricircolo dell'aria e l'illuminazione naturale dell'ambiente risulta essere garantita a mezzo di finestra prospiciente il cortile di pertinenza, fatta eccezione per il bagno la cui apertura non garantisce il rispetto del rapporto aero – illuminante.

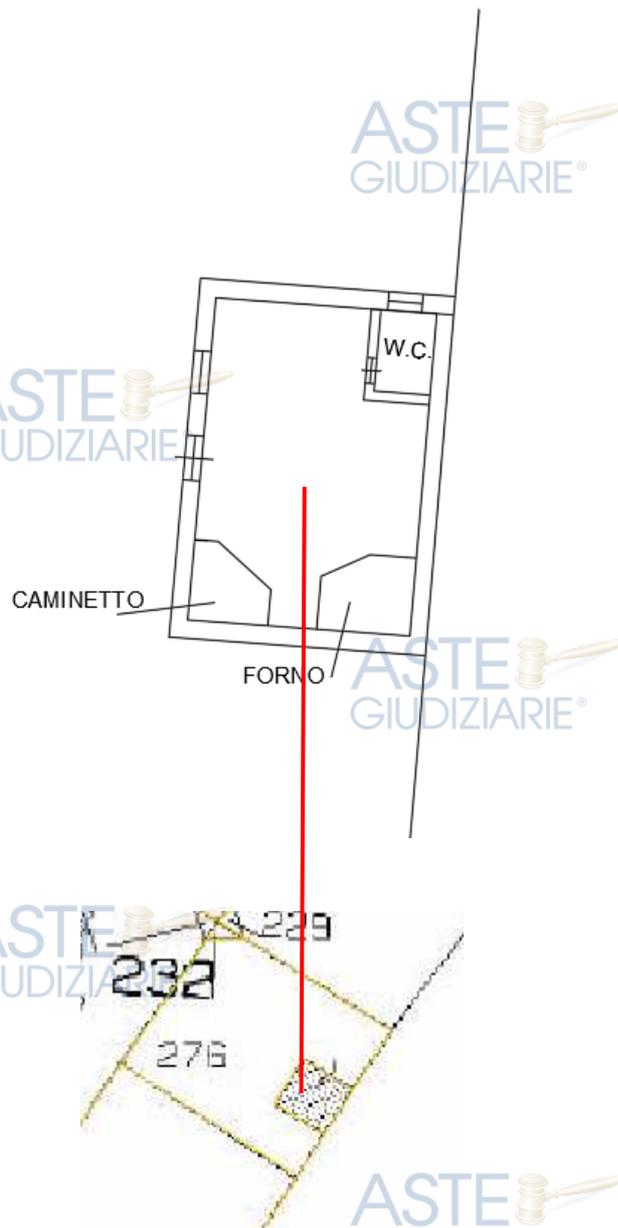


Figura 4 – Fg. 98, P.lla 276

A mezzo del cortile di pertinenza, come già anticipato, è possibile accedere al vasto appezzamento di terreno incolto.

Preme precisare che parte del terreno individuato con la P.lla 277 ed il terreno identificato con la P.lla 276 risultano essere caratterizzati da stradina confinante con altra proprietà non oggetto del presente elaborato.

Per una maggiore comprensione si osservino le figure di seguito riportate.

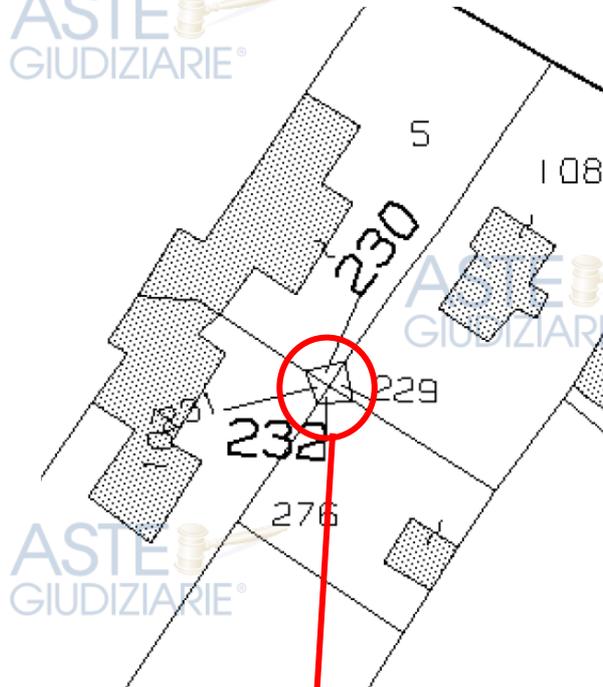


Figura 5 – P.lle 230 – 232

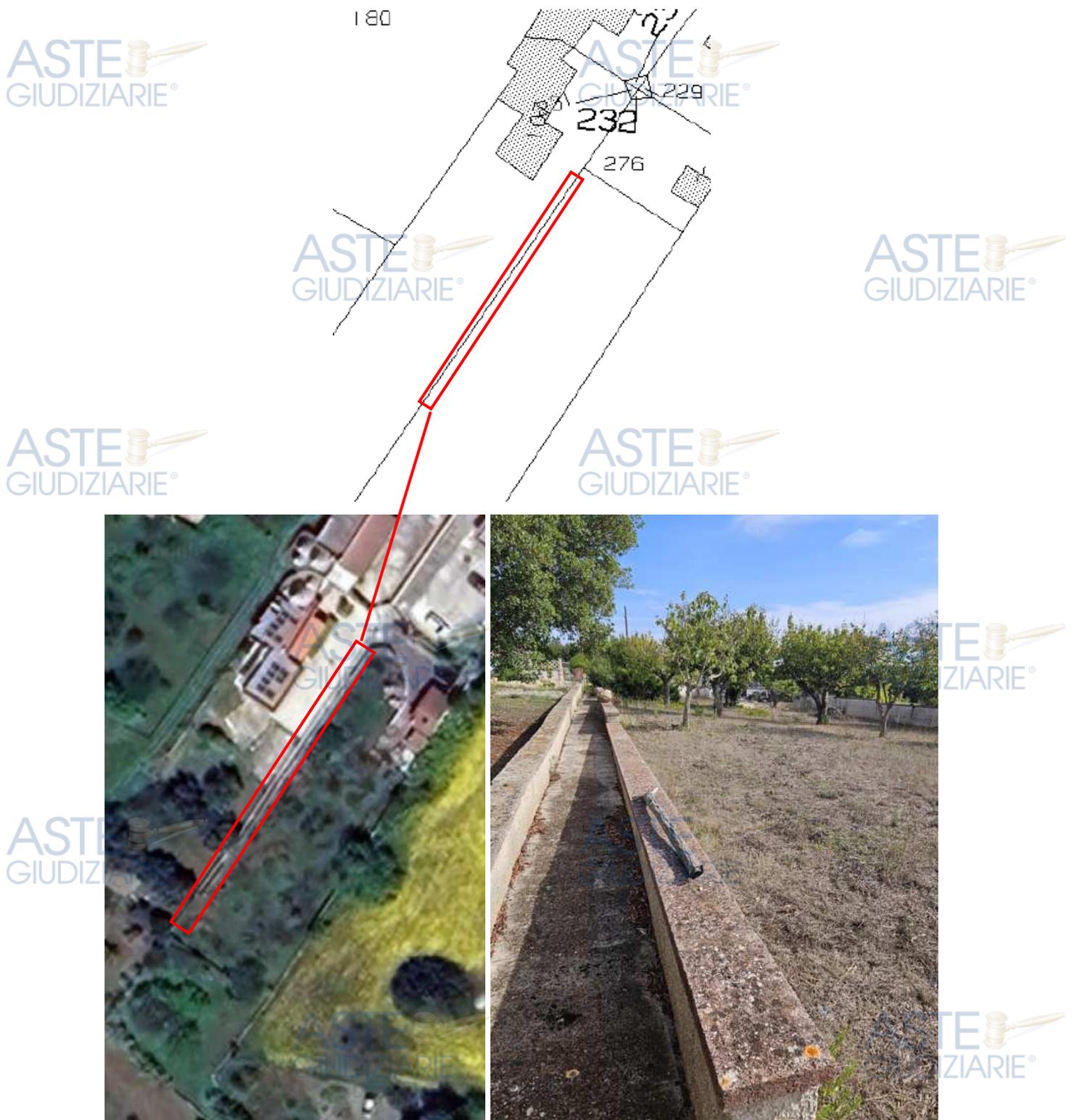


Figura 6 – Muro (basso) di confine con proprietà adiacente

1.4 Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 1 – Veranda

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 2 – Cortile pertinenza e trullo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

17

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 3 – Locale deposito



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 4 – Porzione P.lla 277

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

18

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 5 – Area in comune con le P.lle 231 e 229



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 6 – Vista P.lle 276 e 277

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

19

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.5 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'intero compendio immobiliare risulta essere discreto. L'intradosso del solaio, le pareti divisorie e di tamponamento nonché i rivestimenti posati in opera non presentano ammollamenti tali da inficiare la qualità degli stessi. I terreni, in sede di ispezione diretta, presentavano erba incolta e folta tale da necessitare un intervento di manutenzione.

1.6 Superfici rilevate

Per ciascun ambiente costituente nell'insieme l'unità immobiliare de quo, si riportano a seguire le superfici sviluppate al fine di comprenderne lo sviluppo in termini di area utile/praticabile.

Tabella 3: Superfici Lotto Unico

VILLA	
Ambiente – vano	Superficie (Mq)
Sala pranzo – cucina	15,3
Soggiorno	26,3
Camera da letto A	14,5
Camera da letto B	12,4
Bagno	4,0
Veranda	27,2
Cortile	290,0
Superficie utile	72,5
Superficie scoperta	317,2
DEPOSITO	
Superficie Utile	166,01
Ambiente 1	13,1
W.C.	1,1
Cortile di pertinenza	231,0
Superficie utile	14,2
Superficie scoperta	231,0
TERRENO (P.LLA 277)	
Terreno	3.743,0
P.LLA 232	
Area pavimentata	3,0

1.7 Confini

Relativamente ai confini, il Lotto Unico risulta essere così circoscritto:

- a nord con Strada Guardarello, a sud con unità immobiliare (P.Ila 8), a est con unità immobiliare (P.Ila 108) e ad ovest con unità immobiliare (P.Ila 180).

Tabella 4: Dati catastali

N.C.E.U. del Comune di Martina Franca (TA)							
Fg.	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
					Superficie catastale		
198	5	-	A/7	1	5 vani 163 mq		322,79 €
	276	-	C/2	3	17 mq 23 mq		53,56 €
N.C.T. del Comune di Martina Franca (TA)							
Fg.	P.Ila	Qualità	Classe	Superficie	Reddito		
					Dominicale	Agrario	
198	230	Seminativo	4	3 mq	0,01 Euro	0,01 Euro	
	232	Seminativo Arboreo	2	3 mq	0,01 Euro	0,01 Euro	
	277	Seminativo	4	3.743 mq	4,83 Euro	5,80 Euro	

1.8 Pratica edilizia

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca (TA) hanno evidenziato che l'intero compendio immobiliare costituente il Lotto Unico risulta esser stato realizzato in parte anteriormente all'1 settembre 1967, ed in parte in forza di Licenza Edilizia n. 6017 del 23 giugno 1976 a cui hanno fatto seguito le Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 17442/92 del 27 settembre 1994 e n. 3599/95 del 29 agosto 1996.

1.9 Regolarità dei beni sotto il urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Alla luce di quanto sopra riportato, lo stato dei luoghi, dell'unità immobiliare identificata come villino e dell'immobile identificato come locale deposito, risulta essere diverso rispetto ai progetti rispettivamente approvati.

21

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

Nello specifico il villino presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto concesso con il titolo abilitativo rilasciato in data 1976 senza, tuttavia, aver determinato un aumento di volumetria. Tale difformità risulta essere sanabile mediante opportuna pratica da istruire presso l'Ufficio Sue del Comune di Martina Franca (TA) con conseguente esborso per spese tecniche ed amministrative già opportunamente considerate nella determinazione del valore unitario di mercato del Lotto.

Per quel che concerne il locale deposito, la scrivente rappresenta l'esistenza di difformità urbanistica, per diversa distribuzione degli spazi interni senza aumento di volume, sanabile mediante pratica edilizia presentabile presso il competente ufficio del Comune di Martina Franca (TA). Anche in tal caso, le spese tecniche ed amministrative risultano esser già state considerate nella ricerca e definizione del valore unitario di mercato.

ii. Conformità catastale

Il confronto tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale – Taranto per l'unità immobiliare a categoria catastale villino ha evidenziato la sussistenza di conformità catastale. Con riferimento, bensì, al locale deposito, il confronto tra attuale divisione interna e relativa planimetria catastale ha rappresentato la mancata corrispondenza per diversa distribuzione. Per ottenere, in tal caso, la conformità catastale si renderà necessario istruire pratica DOCFA presso la richiamata Agenzia del Territorio con conseguente pagamento di spese di presentazione della pratica e del tecnico abilitato per la definizione della stessa. Tali voci di costo sono già stati considerati nella precisazione del valore unitario di mercato dell'unità immobiliare.

1.10 Agibilità

Per le unità immobiliari costituenti il Lotto Unico, non risulta esser stato rilasciato il Certificato di Agibilità. Il costo necessario per istruire la pratica per il rilascio dello stesso risulta esser già stato considerato nella determinazione del valore unitario di mercato di ciascuna unità immobiliare.

1.11 Diritto reale alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, eseguita il 26.03.2024, il Lotto Unico si apparteneva in ragione della piena proprietà alla signora ***, per averlo acquistato in regime di separazione dei beni in data 12.09.2007 per notar Marco Monti – n. repertorio 33651/13222 – da ***.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 26 marzo 2024						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Notar	Data Trascrizione Pignoramento	NRG
						NRP
Martina Franca (TA) – Fg.198, P.lle 5, 276, 230, 272, 277						
Proprietà	***	Atto di compravendita	12.09.2007	Marco MONTI	26.03.2024	8081
						6047

1.12 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Martina Franca (TA) riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- trascrizioni/iscrizioni:

Tabella 6: Formalità

NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo
6047	8081	26.03.2024	Trascrizione
7096	28116	19.09.2007	Ipoteca Volontaria

1.13 Stato di possesso del Lotto Unico

La scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere in possesso della signora *** la quale utilizza lo stesso come abitazione principale.

1.14 Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, la deducente ha recuperato ed analizzato attentamente la seguente documentazione allegata alla presente relazione peritale così come meglio specificata nella Tabella 7 che segue:

Tabella 7: Documentazione allegata

Documentazione	
Trascrizione atto di pignoramento	-
Estratto di mappa	X

Documentazione	
Certificazione catastale	X
Certificazione ipotecaria	X
Certificazione notarile	-
Certificato di destinazione urbanistica	X
Atto di provenienza	X
Contratto di locazione	-
Planimetria Catastale	X

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento precisando il ricorso a due diversi metodi di determinazione del valore economico e la rilevazione dello stesso mediante media dei pervenuti risultati.

1.15 Primo metodo di stima - sintetico comparativo

Il valore del complesso immobiliare verrà determinato utilizzando il seguente metodo:

- ✓ metodo sintetico-comparativo: procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui l'intero asse immobiliare si trova, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme precisare inoltre che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

I prezzi unitari sono stati determinati considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ stato di conservazione e manutenzione;
- ✓ caratteristiche costruttive;
- ✓ conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme;

✓ tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza.

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato del Lotto Unico risulta essere così identificato:

- Villino: 657,00 Euro/mq;
- Locale deposito: 230,00 Euro/mq;
- Terreno: 2,00 Euro/mq.

Sul punto preme a questo CTU specificare che il predetto valore unitario di mercato tiene già conto degli aspetti caratteristici dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione, vetustà e stato di possesso dello stesso, della situazione urbanistica e catastale.

Tale valore, così come dettato dall'art. 568 c.p.c., deve essere moltiplicato per la superficie commerciale, pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento ad uso esclusivo, tra cui i balconi, terrazze e similari e della superficie scoperta.

Alla luce di quanto detto, riepilogando i valori delle superfici in forma tabellare, si ottiene quanto segue:

Tabella 9: Calcolo superficie commerciale Lotto Unico

Tipologia di superficie	Mq	Coefficiente di imputazione	Valore €
VILLA			
Superficie commerciale	163,0	100%	163,0
LOCALE DEPOSITO			
Superficie Commerciale	22,0	100%	22,0
TERRENO			
Superficie Commerciale	3.743	100%	3.743,0

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Unità Immobiliare	Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
Villino	163,0 mq	657,00 €/mq	107.091,00 €

Locale deposito	22,0 mq	230,00 €/mq	5.060,00 €
Terreno	3.743,0 mq	2,00 €/mq	7.486,00 €

Tabella 11: Applicazione della riduzione del 5% - adeguamento del valore complessivo

Unità Immobiliare	Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
Villino	107.091,00 €	5%	5.354,55 €
Locale deposito	5.060,00 €	5%	253,00 €
Terreno	7.486,00€	5%	374,30 €
Valore corretto			
Villino		101.736,45 €	
Locale deposito		4.807,00 €	
Terreno		7.111,70 €	

In merito alla Tabella 11 si precisa che l'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del valore di mercato in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c.. Tale valore si associa ad un valore unitario di mercato (€/mq) che considera già lo stato di manutenzione e conservazione unitamente alla vetustà ed a tutte le altre caratteristiche del Lotto Unico.

1.16 Secondo metodo di stima – Capitalizzazione del reddito

Tale metodo, così come evincibile, si fonda sulla capitalizzazione del reddito fornito dal bene oggetto di stima. Trattasi di un procedimento che pone il valore uguale al rapporto tra “reddito” e “saggio di capitalizzazione” con la seguente ipotesi base “i beni immobiliari che producono reddito valgono tanto quanto rendono”. Tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dall'immobile.

Alla luce di quanto sopra, si riportano i valori:

Tabella 13: Calcolo del valore commerciale

CALCOLO FITTO MENSILE (VILLINO)	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)
163,04	4,4
717,38	

CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
717,38	12
8608,51	
CALCOLO SPESE, TASSE	
8608,51	15%
12,91	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
8608,51	12,91
8595,60	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
$Vc = Rn/r$	
8595,60	5,5
156283,62	

CALCOLO FITTO MENSILE (LOCALE DEPOSITO)	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)
22,00	1,36
29,92	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
29,92	12
359,04	
CALCOLO SPESE, TASSE	
359,04	15%
0,54	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
359,04	0,54
358,50	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
$Vc = Rn/r$	
358,50	5,5
6518,21	

CALCOLO FITTO MENSILE (TERRENO)	
SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/Mq)
3743,00	0,025
93,58	
CALCOLO REDDITO ANNUALE LORDO	
FITTO MENSILE	N° MESI
93,58	12

27

Ing. Rossana ACQUARO
Via Boito n. 48, 74017 Mottola (TA)

Mobile: 329/1961134 fax: 099/4508622
PEC: rossana.acquaro@ingpec.eu E-mail: rossana.acquaro@libero.it

1122,90	
CALCOLO SPESE, TASSE	
1122,90	15%
1,68	
CALCOLO REDDITO NETTO	
REDDITO ANNUALE LORDO	SPESE, TASSE
1122,90	1,68
1121,22	
CALCOLO VALORE COMMERCIALE	
$Vc = Rn/r$	
1121,22	13,36
8392,33	

Preme alla scrivente CTU precisare che il saggio di capitalizzazione r risulta essere funzione della tipologia dell'immobile considerato e per la sua determinazione occorre considerare una serie di variabili relative alle caratteristiche demografiche ed urbane (dimensioni del centro urbano), essenziali per la rilevazione dello stesso. Nello specifico, trattasi di caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive. A grandi linee, le oscillazioni rientrano in un range pari a 4,5 – 5,5% per gli immobili residenziali mentre variano tra il 7,5% ed il 14 % per unità immobiliari non residenziali.

Alla luce dei valori commerciali ottenuti con ciascun metodo, è possibile considerare quale valore di mercato del Lotto Unico:

Tabella 14: Valore Lotto Unico

VILLINO	
Valore di mercato metodo sintetico comparativo V1	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito V2
101.736,45 €	156.245,28 €
Valore di mercato = (V1 + V2)/2	
128.991,00 € (valore arrotondato di 128.990,87 €)	
LOCALE DEPOSITO	
Valore di mercato metodo sintetico comparativo V1	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito V2
4.807,00 €	6.518,21 €

Valore di mercato = (V1 + V2)/2	
5.663,00 € (valore arrotondato di 5.662,60 €)	
TERRENO	
Valore di mercato metodo sintetico comparativo	Valore di mercato metodo capitalizzazione del reddito
V1	V2
7.111,70 €	8.392,33 €
Valore di mercato = (V1 + V2)/2	
7.752,00 € (valore arrotondato di 7.752,02 €)	
VALORE LOTTO UNICO	
142.406,00 €	

1.17 Descrizione sintetica

Piena proprietà del compendio immobiliare costituito da unità immobiliari rispettivamente adibiti a villino con annessa area pertinenziale, locale deposito con adiacente cortile di pertinenza e terreno, in agro del Comune di Martina Franca (TA) alla Contrada Guardarello – zona G – n. 35, censiti nel N.C.E.U. al Fg. 198, Particella 5, categoria A/7, classe 1, consistenza 5 vani, superficie 163 mq, piano T, rendita catastale Euro 322,79, al Fg. 198, P.Illa 276, categoria C/3, classe 3, consistenza 17 mq, rendita catastale 53,56 Euro, al Fg. 198, P.Illa 230, qualità seminativo, classe 4, superficie 3 mq, reddito dominicale 0,01 Euro, reddito agrario 0,01, al Fg. 198, P.Illa 232, qualità seminativo arboreo, classe 2, superficie 3 mq, reddito dominicale 0,01 Euro, reddito agrario 0,01 Euro e nell'insieme confinante a nord con Strada Guardarello, a sud con unità immobiliare (P.Illa 8), a est con unità immobiliare (P.Illa 108) e ad ovest con unità immobiliare (P.Illa 180). Le particelle 230 e 232 risultano essere praticate dalle unità immobiliari adiacenti (P.Ille 231 e 229), non oggetto di pignoramento, per il relativo passaggio dall'una all'altra.

L'intero compendio immobiliare costituente il Lotto Unico risulta esser stato realizzato in parte anteriormente all'1 settembre 1967, ed in parte in forza di Licenza Edilizia n. 6017 del 23 giugno 1976 a cui hanno fatto seguito le Concessioni Edilizie in Sanatoria n. 17442/92 del 27 settembre 1994 e n. 3599/95 del 29 agosto 1996. Sussistono difformità urbanistiche rappresentate da diversa

distribuzione interna, senza aumento di volume, sanabili mediante opportuna pratica edilizia da presentare presso il competente ufficio del Comune di Martina Franca (TA) con esborso di spese tecniche ed amministrative già opportunamente considerate nella determinazione del valore unitario di mercato di ciascuna unità immobiliare. Per il locale deposito non risulta essere predicabile la conformità catastale stante la presenza di diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria rilasciata. Si renderà necessario istruire pratica Docfa presso l’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Taranto per allineare la rappresentazione in pianta catastale allo stato attuale dei luoghi; i costi derivanti da tale operazione risultano esser già stati considerati nella ricerca del valore unitario di mercato dell’immobile de quo. Unitamente a tali spese, è stato altresì considerato il costo necessario per ottenere il certificato di agibilità, assente nel fascicolo edilizio dell’intero compendio. Con riferimento alle p.lle n. 230-232-277 del foglio di mappa n. 198, il Comune di Martina Franca (TA) certifica che le stesse, come da vigente Piano Regolatore Generale approvato, ricadono in zona tipizzata “F2-2 - zona agricola - residenziale” - assoggettata alle prescrizioni e contenuti dell’art. 12 delle N.T.A. del vigente P.R.G. – nel Piano Urbanistico Generale (PUG) adottato con D.C.C. n. 55 del 25/07/2024. Risultano essere ammesse costruzioni di case di abitazione a servizio diretto dell’agricoltura o fabbricati rurali, lotto minimo 4.000 mq. Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l’immobile, con tutti i relativi diritti reali, servitù attive e passive, se e come esistenti, azioni e ragioni inerenti, accensioni e pertinenze.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 30 (trenta) pagine compresa la presente e da allegati.

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

Mottola, li 21 febbraio 2025

Il CTU

ing. Rossana ACQUARO