# TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione Esecuzioni Immobiliari

## Procedimento R.G.E. 199/2024

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

## “GENERALI ITALIA s.p.a.”

contro

## “omissis”

| Giudice delle Esecuzioni: | Consulente Tecnico d’Ufficio: |
|---|---|
| Dott. Andrea PAIANO | Dott. Ing. Paolo MIGNOZZI |

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

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

**PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo MIGNOZZI (C.F.: MGNPLA80B03E038M), domiciliato in Castellaneta (TA) alla Michael Collins n. 97/ – PEC: paolo.mignozzi@geopec.it, regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale al n. 2433, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto Dott. Andrea PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) n. 199/2024 promossa da Generali contro *omissis*.

In data 10 Aprile 2026 il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Mignozzi ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni chiedeva al CTU di provvedere:

1) A descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):
2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato



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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).
5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni i valori similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;



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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

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 '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,



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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

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 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;

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 teletrasmessi.

L'esperto dovrà trasmettere la relazione peritale entro trenta giorni prima della data di udienza, nello specifico, fissata per il 27 Ottobre 2025, 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.



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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

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.



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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

## DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI

Dalla documentazione in atti emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere i seguenti terreni agricoli siti nel comune di Sava (Ta):

**Tabella 1**: Descrizione dei beni ricavata dagli atti

| Descrizione dei beni ricavata dagli atti | | |
|---|---|---|
| Procedura Esecutiva | Bene | Descrizione beni |
| R.G.E. 199/2024 | | Sava (Ta) NCT fg. 9 p.lle nn. 59,61,45,46,60,62,66,67,265 e p.lla 266 sub. 1 (fabbr. collabente) siti in Contrada "Agliano" |
| | A FAVORE | GENERALI ITALIA s.p.a. |
| | CONTRO | *omissis* |
| Titolarità: *omissis* | | |

**Lo scrivente ha richiesto presso l'ufficio anagrafe del comune di Sava, certificato di residenza dell'esecutato nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;**

**Lo scrivente ha richiesto, inoltre, presso l'ufficio SUE del Comune di Sava il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di Procedura Esecutiva**

| Bene | Fg. | P.lla | Coltura catastale | Effettiva coltura | Superficie (Ha) | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Terreno Agricolo | 9 | 45 | seminativo | vigneto | 00.62.47 | 193,58 | 80,66 |
| Terreno Agricolo | 9 | 46 | seminativo | vigneto | 00.18.41 | 7,61 | 4,75 |
| Terreno Agricolo | 9 | 59 | seminativo | vigneto | 00.19.09 | 10,85 | 5,92 |
| Terreno Agricolo | 9 | 60 | seminativo | vigneto | 00.16.67 | 9,47 | 5,17 |
| Terreno Agricolo | 9 | 61 | seminativo | vigneto | 00.14.64 | 8,32 | 4,54 |
| Terreno Agricolo | 9 | 62 | seminativo | vigneto | 00.19.56 | 11,11 | 6,06 |
| Terreno Agricolo | 9 | 66 | seminativo | vigneto | 00.10.86 | 6,17 | 3,37 |
| Terreno Agricolo | 9 | 67 | seminativo | vigneto | 00.33.02 | 18,76 | 10,23 |
| Terreno Agricolo | 9 | 265 | seminativo | vigneto | 00.84.70 | 35,00 | 21,87 |
| Fabbricato rurale | 9 | 266 sub. 1 | Fabbricato in corso di costruzione | Fabbricato collabente | == | == | == |



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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

## SOPRALLUOGO

Lo scrivente, sentito l'Ausiliario Istituto Vendite Giudiziarie Taranto, comunicava a mezzo pec all' Avv. Giuseppe Cavallo, la data del sopralluogo, fissata per il 07.08.2026 alle ore 10,30 presso i terreni agricoli oggetto di Procedura Esecutiva.

In tale data, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali in presenza dello scrivente, nonché dell'Avv. Giuseppe Cavallo, legale del sig. ***omissis*** (esecutato).

## INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU, tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione e delle caratteristiche dei terreni oggetto di pignoramento, ritiene opportuno procedere alla formazione di un **unico lotto di vendita**.

Tale soluzione consente di evitare il frazionamento dei beni, l'eventuale espianto delle colture esistenti e la realizzazione di nuove strade interpoderali o di ulteriori opere di accesso. Interventi siffatti determinerebbero, infatti, una riduzione della funzionalità e dell'utilità economica dei terreni, con conseguente ulteriore deprezzamento del loro valore complessivo.

Pertanto, in considerazione dell'assetto unitario dei fondi e al fine di preservarne l'integrità e la maggiore appetibilità commerciale, si ritiene congruo individuare un unico lotto, descritto come di seguito riportato:

**Tabella 2**: Individuazione dei lotti

| Individuazione dei lotti | | |
|---|---|---|
| Procedura Esecutiva | Lotto | Descrizione bene |
| R.G.E. 199/2024 | Unico | Sava (Ta) NCT fg. 9 p.lle nn. 59,61,45,46,60,62,66,67,265 e p.lla 266 sub. 1 (fabbr. collabente) siti in Contrada "Agliano" |
| Procedura Esecutiva | | |
| R.G.E. 186/2025 | A FAVORE | GENERALI ITALIA s.p.a. |
| | CONTRO | *omissis* |



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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

| Catasto urbano – dati originali | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lotto | Fg. | P.lla | Sub | Coltura effettiva | Superficie (Ha) | Reddito Dominicale | Reddito Dominicale |
| UNICO | 9 | 45 | === | vigneto | 00.62.47 | 193,58 | 80,66 |
| “ | 9 | 46 | | vigneto | 00.18.41 | 7,61 | 4,75 |
| “ | 9 | 59 | | vigneto | 00.19.09 | 10,85 | 5,92 |
| “ | 9 | 60 | | vigneto | 00.16.67 | 9,47 | 5,17 |
| “ | 9 | 61 | | vigneto | 00.14.64 | 8,32 | 4,54 |
| “ | 9 | 62 | | vigneto | 00.19.56 | 11,11 | 6,06 |
| “ | 9 | 66 | | vigneto | 00.10.86 | 6,17 | 3,37 |
| “ | 9 | 67 | | vigneto | 00.33.02 | 18,76 | 10,23 |
| “ | 9 | 265 | | vigneto | 00.84.70 | 35,00 | 21,87 |
| “ | 9 | 266 sub. 1 | | Fabbricato collabente | == | == | == |
| ***Totale superficie terreni: 02.79.42*** | | | | | | | |



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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

## 1. LOTTO UNICO

### 1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

I terreni agricoli oggetto di valutazione sono ubicati nel territorio del Comune di **Sava (TA)**, in località **Contrada Agliano**, in ambito extraurbano a prevalente carattere rurale e agricolo. La contrada si trova a una distanza indicativa di circa **3 km dal centro abitato di Sava**, in prossimità della viabilità di collegamento con la Strada Statale 7 ter Sava–Fragagnano.
I fondi risultano catastalmente censiti con la qualità **"seminativo"**; tuttavia, allo stato attuale, la loro effettiva destinazione colturale è rappresentata da un **vigneto specializzato per la produzione di uva da tavola**. Tale coltura costituisce, pertanto, la concreta utilizzazione agricola dei terreni, indipendentemente dalla qualità catastale attualmente riportata negli atti censuari.
Il vigneto risulta **non irriguo**, essendo coltivato in assenza di un impianto stabile di irrigazione e senza disponibilità di una dotazione irrigua aziendale specificamente asservita ai fondi. I terreni devono, quindi, essere considerati come vigneti per uva da tavola condotti in **asciutto**, con le conseguenti caratteristiche produttive e reddituali da tenere in considerazione ai fini della stima.

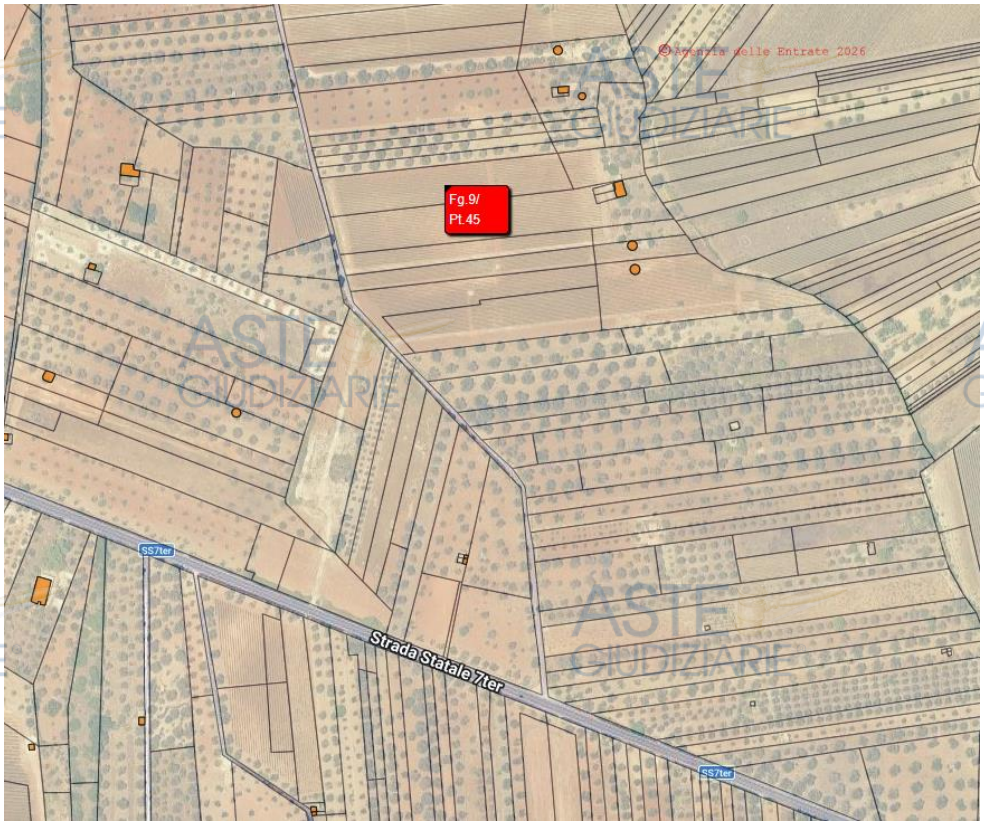
### 1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La **Contrada Agliano** ricade nell'agro del Comune di Sava, in un contesto prevalentemente **rurale e agricolo**, caratterizzato dalla presenza di fondi coltivati, vigneti, uliveti e sporadici fabbricati a servizio dell'attività agricola. L'area presenta una configurazione prevalentemente pianeggiante o debolmente ondulata, tipica del paesaggio agricolo salentino, con limitata densità edilizia e assenza di una significativa continuità urbanizzata.
La zona evidenzia una consolidata **vocazione agricola**, con particolare presenza della viticoltura e dell'olivicoltura. La contrada è, infatti, storicamente riconosciuta quale area rurale del territorio savese e conserva caratteristiche paesaggistiche e produttive connesse alle colture tipiche locali.



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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825









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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

## 1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Trattasi di terreni agricoli, risultanti presso l'Agenzia delle Entrate con coltura seminativo ma effettivamente investiti a vigneto per uva da vino. Unitamente ai terreni, vi è un vecchio fabbricato rurale, in totale stato di abbandono e prossimo al crollo (collabente, quest'ultimo erroneamente censito in categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione) anziché in categoria catastale F/2 (fabbricato collabente).

L'accessibilità ai terreni è garantita dalla viabilità ordinaria di collegamento con il centro abitato e dalla rete di strade interpoderali e rurali presenti nella zona. I principali servizi pubblici e commerciali, nonché le attrezzature urbane e gli uffici, sono concentrati nel centro abitato di Sava, distante indicativamente circa **3 km** dai fondi.

Sotto il profilo climatico, l'area è riconducibile al tipico ambiente mediterraneo della provincia di Taranto, caratterizzato da estati generalmente calde e asciutte e da precipitazioni concentrate soprattutto nei mesi autunnali e invernali. Tali condizioni risultano compatibili con la presenza di colture viticole e olivicole, ferma restando, per i terreni oggetto di stima, l'assenza di una dotazione irrigua e la conseguente conduzione del vigneto in asciutto.

**FOTO 01**



**Vista generale dei terreni (particolare p.lla 265)**

**FOTO 02**



**Vista generale dei terreni (particolare p.lla 60-61-62)**

**FOTO 03**



**Prospetto frontale del fabbricato collabente**

**FOTO 04**



**Prospetto posteriore del fabbricato collabente**



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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

FOTO 05



FOTO 05



**Particolare del fabbricato collabente**

FOTO 05



FOTO 05



**Part. alberi da frutto in sofferenza per mancanza acqua**

La superficie complessiva dei terreni oggetto di pignoramento è pari a **Ha 02.79.42**, corrispondenti a **27.942 m²**, ed è costituita da un compendio agricolo sostanzialmente unitario.

Sotto il profilo colturale, i terreni risultano, nella quasi totalità, i**nvestiti a vigneto specializzato per la produzione di uva da vino**. La coltura rappresenta, pertanto, l'attuale e prevalente destinazione agricola dei fondi, con conseguente rilevanza ai fini della valutazione della capacità produttiva e del valore economico del compendio.

All'interno della proprietà insiste, inoltre, un **fabbricato collabente**, vale a dire un manufatto caratterizzato da condizioni di degrado e da una compromessa o assente funzionalità edilizia, tale da non poter essere considerato, allo stato attuale, un'unità edilizia ordinariamente utilizzabile senza preventivi interventi di recupero, ristrutturazione o ricostruzione.



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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

Per quanto attiene all'epoca di realizzazione, il fabbricato è da ritenersi **preesistente al 1° settembre 1967**. Tale circostanza è desumibile, in via presuntiva, dall'esame diretto del manufatto e, in particolare, dai **materiali costruttivi impiegati**, dalle tecniche esecutive rilevate, dalla tipologia edilizia e dalle caratteristiche morfologiche e costruttive complessive dell'immobile.

La valutazione dell'epoca di costruzione è formulata sulla base degli elementi oggettivi riscontrabili in sede di sopralluogo. La qualificazione del fabbricato come collabente e la sua vetustà dovranno, inoltre, essere considerate nella determinazione del valore del compendio, tenendo conto dello stato di conservazione, dell'eventuale recuperabilità edilizia e dei costi necessari per qualsiasi intervento di riqualificazione o rifunzionalizzazione.

Il predetto manufatto è privo di qualsivoglia impianto tecnologico nonché di infissi sia interni che esterni.

### 1.4. CONFINI

Di seguito saranno indicati i confini delle particelle oggetto di esecuzione immobiliare, considerate dallo scrivente, facenti parte di un unico lotto:

a **Nord**, il lotto confina con le p.lle n. 185, 188 e 56; a **Sud** confina con le p.lle 155, 154 e 63; ad **Est** con strada vicinale e ad **Ovest** con la p.lla n. 75

### 1.5. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Dal confronto tra la documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio e lo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo, è emersa una **difformità concernente la qualità colturale catastale** delle particelle oggetto di pignoramento.

In particolare, nelle visure catastali i terreni risultano censiti con la qualità **"seminativo"**; tuttavia, dall'accertamento diretto dei luoghi è stato rilevato che le medesime particelle sono attualmente coltivate a **vigneto a spalliera per la produzione di uva da vino**.

La difformità riscontrata riguarda esclusivamente l'allineamento tra la qualità colturale riportata nella banca dati catastale e l'effettiva coltura praticata sui fondi. Essa non incide, di per sé, sulla titolarità dei beni né costituisce accertamento della loro regolarità urbanistico-edilizia, trattandosi di un dato riferito al classamento e all'uso agricolo delle particelle.

L'aggiornamento della qualità colturale potrà essere richiesto mediante la presentazione all'Agenzia delle Entrate della **dichiarazione di variazione colturale**, utilizzando la



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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

procedura informatica DOCTE 2.0. Tale procedura consente di aggiornare la qualità catastale delle particelle sulla base della coltura effettivamente praticata.

La dichiarazione di variazione colturale è prevista a carico dei soggetti obbligati e, secondo le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, è gratuita, salva l'eventuale presenza di costi professionali qualora il proprietario si avvalga dell'assistenza di un tecnico.

L'eventuale aggiornamento catastale dovrà riguardare ciascuna particella interessata, verificando anche la corretta individuazione della qualità e della classe di produttività attribuibili secondo i criteri catastali applicabili.

## 1.6. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

**Tabella 3**: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

| Diritto | Quota | Pervenuto per | Rogante | Data | Trascritto | N.R.P. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Proprietà *omissis* | 1/1 | Atto di compravendita | Notaio DI SABATO Raffaele | 01/10/2019 | 08/10/2019 | 17975 |
| ***Il titolo sopra riguarda le seguenti particelle del fg. 9: 45-46-60-62-66*** | | | | | | |
| Proprietà *omissis* | 1/1 | Atto di compravendita | Notaio DI SABATO Raffaele | 31/10/2017 | 06/11/2017 | 19017 |
| ***Il titolo sopra riguarda le seguenti particelle del fg. 9: 59-61*** | | | | | | |

## 1.7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dei titoli di proprietà oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Sava (TA) riportano le seguenti formalità sul bene pignorato:

***seguono ispezioni ipotecarie aggiornate al 07.08.2026 ore 9.30***



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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

Direzione Provinciale di TARANTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/08/2026 Ora 09:29:20


## Ispezione telematica

Ispezione n. T56746 del 07/08/2026

per immobile
Richiedente MRCVNN

## Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAVA (TA)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 9 - Particella 59

Ulteriori restrizioni: Nessuna

## Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/02/1996 al 06/08/2026

## Elenco immobili

Comune di SAVA (TA) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00059 Subalterno -

## Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 06/11/2017 - Registro Particolare 19017 Registro Generale 25586
   Pubblico ufficiale DISABATO RAFFAELE Repertorio 4579/3743 del 31/10/2017
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 16143
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2021 del 01/07/2020
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 15/07/2024 - Registro Particolare 14014 Registro Generale 18515
   Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 2136 del 19/06/2024
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

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

Direzione Provinciale di TARANTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/08/2026 Ora 09:29:52


## Ispezione telematica

Ispezione n. T56909 del 07/08/2026

per immobile
Richiedente MRCVNN

## Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAVA (TA)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 9 - Particella 61

Ulteriori restrizioni: Nessuna

## Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/02/1996 al 06/08/2026

## Elenco immobili

Comune di SAVA (TA) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00061 Subalterno -

## Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 06/11/2017 - Registro Particolare 19017 Registro Generale 25586
   Pubblico ufficiale DISABATO RAFFAELE Repertorio 4579/3743 del 31/10/2017
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 16143
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2021 del 01/07/2020
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 15/07/2024 - Registro Particolare 14014 Registro Generale 18515
   Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 2136 del 19/06/2024
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

Direzione Provinciale di TARANTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/08/2026 Ora 09:30:22


## Ispezione telematica

Ispezione n. T57040 del 07/08/2026

per immobile
Richiedente MRCVNN

## Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAVA (TA)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 9 - Particella 45

Ulteriori restrizioni: Nessuna

## Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/02/1996 al 06/08/2026

## Elenco immobili

Comune di SAVA (TA) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00045 Subalterno -

## Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 09/09/1999 - Registro Particolare 11440 Registro Generale 15345
   Pubblico ufficiale ADAMI MICHELE Repertorio 184545 del 10/08/1999
   ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
   Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 02/05/2006 - Registro Particolare 7177 Registro Generale 12287
   Pubblico ufficiale PIGNATELLI GIOVANNA Repertorio 34429/8923 del 06/04/2006
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 12388 Registro Generale 15609
   Pubblico ufficiale POSTIGLIONE ALESSANDRA Repertorio 536/447 del 06/07/2012
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 12390 Registro Generale 15611
   Pubblico ufficiale POSTIGLIONE ALESSANDRA Repertorio 536/447 del 06/07/2012
   ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'
   Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 31/03/2014 - Registro Particolare 5636 Registro Generale 6820
   Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APP. LECCE SEZ. DIST. TARANTO Repertorio 569 del 11/02/2014
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T57040 del 07/08/2026

per immobile
Richiedente MRCVNN

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 08/10/2019 - Registro Particolare 17975 Registro Generale 25409
   Pubblico ufficiale DISABATO RAFFAELE Repertorio 7517/6135 del 01/10/2019
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. ISCRIZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 16143
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2021 del 01/07/2020
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 15/07/2024 - Registro Particolare 14014 Registro Generale 18515
   Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 2136 del 19/06/2024
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

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

Direzione Provinciale di TARANTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/08/2026 Ora 09:30:51


## Ispezione telematica

Ispezione n. T57191 del 07/08/2026

per immobile
Richiedente MRCVNN

## Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAVA (TA)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 9 - Particella 46

Ulteriori restrizioni: Nessuna

## Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/02/1996 al 06/08/2026

## Elenco immobili

Comune di SAVA (TA) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00046 Subalterno -

## Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 09/09/1999 - Registro Particolare 11440 Registro Generale 15345
   Pubblico ufficiale ADAMI MICHELE Repertorio 184545 del 10/08/1999
   ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
   Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 02/05/2006 - Registro Particolare 7177 Registro Generale 12287
   Pubblico ufficiale PIGNATELLI GIOVANNA Repertorio 34429/8923 del 06/04/2006
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 12388 Registro Generale 15609
   Pubblico ufficiale POSTIGLIONE ALESSANDRA Repertorio 536/447 del 06/07/2012
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 12390 Registro Generale 15611
   Pubblico ufficiale POSTIGLIONE ALESSANDRA Repertorio 536/447 del 06/07/2012
   ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'
   Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 31/03/2014 - Registro Particolare 5636 Registro Generale 6820
   Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APP. LECCE SEZ. DIST. TARANTO Repertorio 569 del 11/02/2014
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T57191 del 07/08/2026

per immobile
Richiedente MRCVNN

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 08/10/2019 - Registro Particolare 17975 Registro Generale 25409
   Pubblico ufficiale DISABATO RAFFAELE Repertorio 7517/6135 del 01/10/2019
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. ISCRIZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 16143
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2021 del 01/07/2020
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

8. TRASCRIZIONE del 15/07/2024 - Registro Particolare 14014 Registro Generale 18515
   Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 2136 del 19/06/2024
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

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

Direzione Provinciale di TARANTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/08/2026 Ora 09:32:12


## Ispezione telematica

Ispezione n. T57513 del 07/08/2026

per immobile
Richiedente MRCVNN

## Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAVA (TA)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 9 - Particella 60

Ulteriori restrizioni: Nessuna

## Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/02/1996 al 06/08/2026

## Elenco immobili

Comune di SAVA (TA) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00060 Subalterno -

## Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 8796 Registro Generale 11314
   Pubblico ufficiale POSTIGLIONE ALESSANDRA Repertorio 928/777 del 31/05/2013
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 8797 Registro Generale 11315
   Pubblico ufficiale POSTIGLIONE ALESSANDRA Repertorio 928/777 del 31/05/2013
   ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 08/10/2019 - Registro Particolare 17975 Registro Generale 25409
   Pubblico ufficiale DISABATO RAFFAELE Repertorio 7517/6135 del 01/10/2019
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 16143
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2021 del 01/07/2020
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 15/07/2024 - Registro Particolare 14014 Registro Generale 18515
   Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 2136 del 19/06/2024
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

Direzione Provinciale di TARANTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/08/2026 Ora 09:32:12


**Ispezione telematica**

Ispezione n. T57513 del 07/08/2026

per immobile
Richiedente MRCVNN

Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

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

Direzione Provinciale di TARANTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/08/2026 Ora 09:32:42


## Ispezione telematica

Ispezione n. T57636 del 07/08/2026

per immobile
Richiedente MRCVNN

## Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAVA (TA)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 9 - Particella 62

Ulteriori restrizioni: Nessuna

## Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/02/1996 al 06/08/2026

## Elenco immobili

Comune di SAVA (TA) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00062 Subalterno -

## Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 8796 Registro Generale 11314
   Pubblico ufficiale POSTIGLIONE ALESSANDRA Repertorio 928/777 del 31/05/2013
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. TRASCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 8797 Registro Generale 11315
   Pubblico ufficiale POSTIGLIONE ALESSANDRA Repertorio 928/777 del 31/05/2013
   ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 08/10/2019 - Registro Particolare 17975 Registro Generale 25409
   Pubblico ufficiale DISABATO RAFFAELE Repertorio 7517/6135 del 01/10/2019
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 16143
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2021 del 01/07/2020
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 15/07/2024 - Registro Particolare 14014 Registro Generale 18515
   Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 2136 del 19/06/2024
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

Direzione Provinciale di TARANTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/08/2026 Ora 09:32:42


**Ispezione telematica**

Ispezione n. T57636 del 07/08/2026

per immobile
Richiedente MRCVNN

Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

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

Direzione Provinciale di TARANTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/08/2026 Ora 09:33:09


## Ispezione telematica

Ispezione n. T57745 del 07/08/2026

per immobile
Richiedente MRCVNN

## Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAVA (TA)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 9 - Particella 66

Ulteriori restrizioni: Nessuna

## Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/02/1996 al 06/08/2026

## Elenco immobili

Comune di SAVA (TA) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00066 Subalterno -

## Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 12389 Registro Generale 15610
   Pubblico ufficiale POSTIGLIONE ALESSANDRA Repertorio 536/447 del 06/07/2012
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 12390 Registro Generale 15611
   Pubblico ufficiale POSTIGLIONE ALESSANDRA Repertorio 536/447 del 06/07/2012
   ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA'
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 31/03/2014 - Registro Particolare 5636 Registro Generale 6820
   Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APP. LECCE SEZ. DIST. TARANTO Repertorio 569 del 11/02/2014
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 08/10/2019 - Registro Particolare 17975 Registro Generale 25409
   Pubblico ufficiale DISABATO RAFFAELE Repertorio 7517/6135 del 01/10/2019
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. ISCRIZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 1720 Registro Generale 16143
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2021 del 01/07/2020
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T57745 del 07/08/2026

per immobile
Richiedente MRCVNN

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 15/07/2024 - Registro Particolare 14014 Registro Generale 18515
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 2136 del 19/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

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

Direzione Provinciale di TARANTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/08/2026 Ora 09:33:41


## Ispezione telematica

Ispezione n. T57887 del 07/08/2026

per immobile
Richiedente MRCVNN

## Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAVA (TA)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 9 - Particella 67

## Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/02/1996 al 06/08/2026

## Immobili individuati

Comune di SAVA (TA) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00067 Subalterno -

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

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

Direzione Provinciale di TARANTO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 07/08/2026 Ora 09:34:02


## Ispezione telematica

Ispezione n. T57972 del 07/08/2026

per immobile
Richiedente MRCVNN

## Dati della richiesta

Immobile : Comune di SAVA (TA)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 9 - Particella 265

## Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/02/1996 al 06/08/2026

## Immobili individuati

Comune di SAVA (TA) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00265 Subalterno -

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

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

## 1.8. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile era posseduto dal sig. *omissis*.

## 1.9. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO

Il valore dell'immobile 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 del bene pignorato sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso 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 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.

Alla luce di quanto detto, riepilogando i valori ad ettaro dei terreni oggetto di pignoramento, si ottiene che la superficie commerciale totale risulta essere pari a: Ha 02.79.42

In sintesi, per Sava un valore prudenziale di mercato per terreno agricolo vitato non irriguo si può stimare intorno a € 20.000–30.000/ha, con punte superiori per fondi meglio dotati e inferiori per appezzamenti più marginali.

La qualifica di terreno non irriguo **riduce** generalmente il valore rispetto a fondi analoghi dotati di irrigazione, sia per la minore flessibilità colturale sia per la maggiore variabilità produttiva in annate siccitose, pertanto si stima un valore/Ha pari ad € 20.000,00.

Il fondo, pur mantenendo destinazione agricola, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal SUE del Comune di Sava, **esprime una potenzialità edificatoria ma solo però per le p.lle nn. 45,46,265,266,66 e 67** in quanto le p.lle nn. 59,60,61 e 62 sono interessate dal PAI – Alta pericolosità e pertanto, non sono consentite nuove edificazioni. Tale potenzialità verrà computata nel valore finale del lotto, con un incremento percentuale del 25%



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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825

VALORE COMPLESSIVO TERRENI: € 55.884,00 (diconsi euro cinquantacinquemilaottocentottantaquattro/00) – arrotondato per difetto ad

**€ 55.500,00** (diconsi euro cinquantacinquemilacinquecento/00)

Valore edificatorio particelle nn. 45,46,265,266,66 e 67

pari al 25% di

€ 55.500,00 = **€ 13.875,00**

**VALORE TERRENI COMPRENSIVO DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA:**

**€ 69.375,00**

(diconsi euro sessantanovemilatrecentosettantacinque/00)

Tanto ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Castellaneta 13/08/2026

L'Esperto
Dott. Ing. Paolo MIGNOZZI
*(Atto sottoscritto digitalmente)*



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

Firmato Da: PAOLO MIGNOZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1ada32810fd4ce070b6102c181027825