

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel
procedimento di esecuzione immobiliare n°262/2025 promosso da:

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PALANO ha nominato quale
esperto stimatore il sottoscritto Ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che
l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della
stessa in modalità disponendo 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 comma 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
ipotecario;*
- 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 fino 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 ciascuno soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: 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 dichiarazioni 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 06 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 dell'art. 46 co. 5 del D.P.R. del 06 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1 n°7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione

di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratto 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 issata 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 differenze 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 percorso 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 espresse e compiute indicazioni 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 interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), 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 gli 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 pertinenti 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 regolarmente, 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 n 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 indentificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione il limite di cui alla l.n. 675/96;

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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Martina Franca		
262/25	1	<p>Villino in c. da Coccioline riportato nel catasto fabbricati di Martina Franca al fg. 123 p.lla 84, cat. A/7, classe 2, piano T-1, vani 8, r.c. € 619,75, intestato catastalmente a</p> <p style="text-align: center;">per ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni.</p> <p>Ente urbano in c. da Coccioline riportato nel catasto terreni di Martina Franca al fg. 123 p.lla 84, 879,00mq.</p> <p>Terreno in c. da Coccioline riportato nel catasto terreni di Martina Franca al fg. 123 p.lla 83, classe 3, 1.756,00mq, r.d. € 21,77, r.a. € 11,79, intestato catastalmente a</p> <p>per ½ ciascuno per l'enfiteusi, in regime di comunione legale dei beni.</p>

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 10.12.2025 alla presenza del _____ in rappresentanza dell'IVG e del _____, debitore esecutato, assistito dall'avv. _____, consentito l'accesso ai luoghi _____ e coadiuvato il C.T.U. _____ nelle operazioni di rilievo. Il tutto come da verbale riportato **all'allegato 5**.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente unico lotto di vendita.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>		
41/2023	1	<p>Utile dominio della villa su due livelli di complessivi 155,50mq coperti, in agro di Martina Franca c. da Cocciole, alla strada Massafra E n. 164 ubicata all'interno di un lotto di 2.635,00mq catastali completamente recintato, formato dalle p.lle 84 di 879,00mq e 83 di 1.756,00mq. La villa si compone di zona giorno al piano terra per 59,05mq utili, oltre a due verande rispettivamente di 14,90mq e di 12,30mq ed un balcone di 9,60mq e zona notte al piano seminterrato di 45,50mq utili. Al piano terra sono ricavati l'ingresso-soggiorno, la cucina, il bagno, il disimpegno ed un piccolo ripostiglio. Al piano seminterrato, raggiungibile sia con una scala interna sia dall'area di pertinenza, sono ubicati il disimpegno, due camere da letto e due wc. L'area di pertinenza, alla quale si accede da una strada privata attraverso un cancello carrabile in metallo, in parte è pavimentata per consentire il parcheggio delle auto ed in parte è arredata a verde con essenze di piccolo, medio ed alto fusto tipiche della flora mediterranea.</p>

<i>Catasto urbano – Lotti reindivisi</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>							
<i>I</i>	123	84		A/7	2	8 vani	€ 619,755

In ditta:				in ragione di ½ indiviso			
ciascuno.							
I		123	84	Ente urbano		879,00mq	

Catasto terreni							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Reddito</i>	
						<i>Dominica le</i>	<i>Agrario</i>
Comune di Martina Franca							
I	123	83	Vigneto	3	1.756,00mq	€ 21,77	€ 11,79
In ditta:				per il concedente;			
indiviso ciascuno.				per l'utile dominio in ragione di ½			

Precisazioni catastali

Come è precisato nell'atto di compravendita stipulato dal notaio [REDACTED] [REDACTED] il terreno distinto dalla particella 84 del foglio di mappa 123, sul quale insiste il fabbricato, deriva dalla particella 82 del medesimo foglio a seguito di frazionamento n.45.1/1973. L'originaria p.lla 82 si apparteneva per utile dominio a [REDACTED], Livellaria e a [REDACTED] per il Concedente. In catasto, pertanto, dovrà essere modificata l'intestazione da piena proprietà a utile dominio.

Variazioni catastali

Dal confronto tra la documentazione catastale prelevata dall'Agenzia del Territorio (all. 2/b) e lo stato di fatto scaturito dal rilievo dello stato dei luoghi, sono emerse difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni. Con Autorizzazione del G.E. del 05/02/2026, riportata all'allegato 2/c, lo scrivente ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale con procedura DOCFA. La documentazione prodotta, contenente anche la nuova planimetria catastale e la visura aggiornata, è riportata all'allegato 2/d.

*Lotto unico – villa unifamiliare in agro di Martina Franca, c. da
Coccioline strada Massafra E n. 164,*

N.C.E.U. Fg. 123 p.lla 84 e N.C.T. p.lla 83

*Descrizione sintetica: Utile dominio della villa su due livelli di complessivi
155,50mq coperti, in agro di Martina Franca, c. da Coccioline alla strada
Massafra E n. 164 ubicata all'interno di un lotto di 2.635,00mq catastali
completamente recintato, formato dalle p.lle 84 di 879,00mq e 83 di
1.756,00mq. La villa si compone di zona giorno al piano terra di 59,05mq
utili, oltre a due verande rispettivamente di 14,90mq e di 12,30mq ed un
balcone di 9,60mq e zona notte al piano seminterrato di 45,50mq utili. Al
piano terra sono ricavati l'ingresso-soggiorno, la cucina, il bagno, il
disimpegno ed un piccolo ripostiglio. Al piano seminterrato, raggiungibile
sia con una scala interna sia dall'area di pertinenza, sono ubicati il
disimpegno, due camere da letto e due wc. L'area di pertinenza, alla quale
si accede da una strada privata attraverso un cancello carrabile in metallo,
è in parte pavimentata per consentire il parcheggio delle auto ed in parte è
arredata a verde con essenze di piccolo, medio ed alto fusto tipiche della
flora mediterranea.*



FOTO –

Vista del bene

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile ricade in una zona rurale del Comune di Martina Franca, in località "Coccioline", **alla strada Massafra E n. 164**, ad una distanza di circa 2,0km dal centro abitato ed è raggiungibile percorrendo la strada provinciale n.581 per circa 1,5km, girando poi a destra e proseguendo nella strada privata per circa 350,00m. L'area di cui è parte il compendio in descrizione è caratterizzata da una edilizia rada di tipo residenziale ed è servita da strade asfaltate e dalle linee elettrica e telefonica.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)

La villa si sviluppa su due livelli ed è ubicata all'interno di un lotto di 2.635,00mq catastali completamente recintato, formato dalle p.lle 84 di 879,00mq e 83 di 1.756,00mq. L'area di pertinenza, alla quale si accede da una strada privata attraverso un cancello carrabile in metallo, in parte è pavimentata per il parcheggio delle auto ed in parte è ardata a verde con essenze di piccolo, medio ed alto fusto tipiche della flora mediterranea. La villa, realizzata con strutture in cemento armato e solai piani latero-cementizi per una copertura complessiva di 155,50mq, si compone di zona giorno al piano terra di 59,05mq utili, oltre a due verande rispettivamente di 14,90mq e di 12,30mq ed un balcone di 9,60mq e zona notte al piano seminterrato di 45,50mq utili. Al piano terra sono ricavati l'ingresso-soggiorno, la cucina, il bagno, il disimpegno ed un piccolo ripostiglio. Al piano seminterrato, raggiungibile sia con una scala interna sia dall'area di pertinenza, sono ubicati il disimpegno, due camere da letto e due wc. L'altezza utile degli ambienti al piano terra è pari a 3,15m; al piano seminterrato varia da un minimo di 1,95m nel bagno ad un massimo di 3,75 nel disimpegno.

Come si legge nell'atto di compravendita del notaio [REDACTED]

[REDACTED], l'intero immobile in descrizione gode di servitù reciproca, a favore e a carico, di passaggio pedonale e con mezzi meccanici, da esercitarsi su una striscia costante di terreno di 3,00m lungo il confine nord

delle particelle 80, 81, 82, 83 e 18. Nell'atto, si precisa inoltre, che detta strada nel punto di congiungimento con il tratturo di collegamento subirà un allargamento smussato ed incorporando l'angolo nord-ovest della particella 18 del foglio di mappa 123 nella misura indispensabile a consentire la manovra di ingresso e di uscita di un autoveicolo. Tale servitù con obbligo pro quota di manutenzione ad eccezione della p.lla 18 del foglio 123, come meglio specificato nell'atto di divisione per notaio [REDACTED] registrato a Taranto [REDACTED]



FOTO – viste del fabbricato

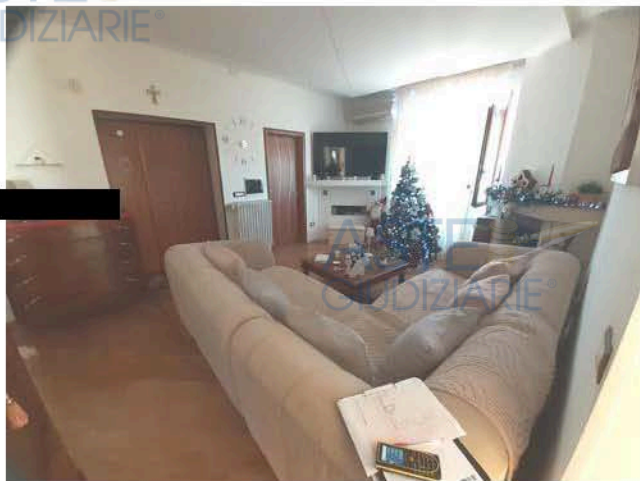


FOTO – soggiorno



FOTO – cucina



FOTO – bagno

FOTO – terrazzo

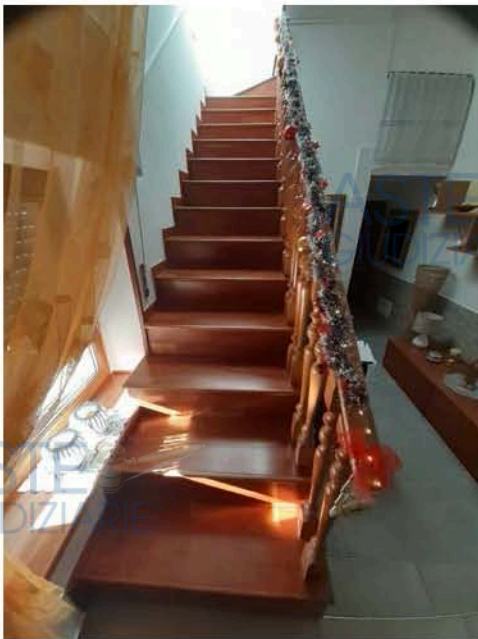


FOTO – scala di accesso

al piano seminterrato



FOTO – camera



FOTO – bagno



FOTO – pertinenza p.lla 84



FOTO – terreno p.lla 83

Materiali ed impianti

Tutti gli ambienti sono dotati di pavimenti e battiscopa in ceramica e di intonaci finiti a stucco sulle pareti. I bagni e la cucina hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica. Gli arredi sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in pvc muniti di avvolgibili in plastica. L'alloggio è allacciato alla rete di fornitura dell'energia elettrica. **L'approvvigionamento idrico avviene tramite un pozzo non autorizzato, da sanare con un costo prevedibile di € 3.500,00, già comprensivo di spese tecniche. Lo smaltimento dei reflui avviene attraverso una fossa biologica e una vasca "a perdere" installate nell'area di pertinenza, da mettere a norma con un esborso prevedibile di € 8.000,00 già comprensivo di spese tecniche. Delle spese anzidette si terrà conto nella determinazione del prezzo base.**

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Buono nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Destinazione</i>	<i>Superficie utile</i>
Soggiorno	39,60mq
Cucina	9,30mq
Bagno	5,70mq
Disimpegno	3,30mq
Ripostiglio	1,15mq
Totale P.T.	59,05mq
Disimpegno	12,70mq
Bagno	2,15mq
Camera	11,20mq
Camera	15,45mq
Bagno	4,00mq
Totale P. S1	45,50mq
Totale sup. utile	104,55mq
<i>Sup. coperta P.T.</i>	<i>83,50mq</i>
<i>Sup. coperta P. S1</i>	<i>72,00mq</i>
TOTALE SUP. COP.	155,50mq
	<i>Sup. non residenziale</i>
Veranda	14,90mq
Veranda	12,30mq
Balcone	9,60mq
Totale	36,80mq

Confini

L'immobile confina ad ovest con proprietà , a nord e ad est con proprietà e a sud con proprietà

<i>Catasto urbano (all. 2)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>							
<i>I</i>	123	84		A/7	2	8 vani	€ 619,755
In ditta:				in ragione di ½ indiviso			
ciascuno.							
<i>I</i>	123	84	Ente urbano			879,00mq	

<i>Catasto terreni</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Reddito</i>	
						<i>Dominica le</i>	<i>Agrario</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>							
<i>I</i>	123	83	Vigneto	3	1.756,00mq	€ 21,77	€ 11,79
In ditta: concedente -				;			
Utile Dominio -				, in ragione di ½			
indiviso ciascuno.							

Situazione urbanistica (allegato 3/a)

Nel vigente Piano Regolatore Generale approvato le particelle 83 e 94 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 ed aggiornato alle osservazioni con D.C.C. n. 65 del 29/07/2025:

- nel PUG parte Strutturale (*PUG_S*) ricadono nel Contesto Territoriale “CR3.1 Contesto Rurale della Campagna Abitata Multifunzionale” (artt. 30 e 34 – *PUG_S*);

e sono interessate dalle seguenti INVARIANTI STRUTTURALI (IS) (artt. 12, 12.1, 12.2, 12.3, 12.4 – *PUG_S*):

- Invarianti relative alla Struttura eco sistemica e ambientale del PPTR:

IS_PA_sea.bp.bo - componenti botanico – vegetazionali: Boschi (artt. 16, 16.1, 16.2 e 16.3 – PUG_S) la p.lla 83 ricade in parte;

IS_PA_sea.ucp.ab - componenti botanico – vegetazionali: Area di rispetto dei boschi (artt. 16, 16.1, 16.2 e 16.6 – PUG_S) la p.lla 83 ricade in parte, la p.lla 84 ricade;

IS_PA_sea.ucp.rn - componenti delle aree protette e dei siti naturalistici: Siti di rilevanza naturalistica (artt. 17, 17.1, 17.2 e 17.4 – PUG_S);

- Invarianti relative all'Assetto Idrogeomorfologico del PAI:

IS_PA_pai.bpi – PAI assetto idrologico: aree a bassa pericolosità (artt. 18 e 18.1 – PUG_S) la p.lla 83 ricade in parte;

- Invarianti relative al Piano Tutela delle Acque (PTA):

IS_PA_pta.zpsi_a - Piano Regionale Tutela delle Acque (PTA): Zone di protezione speciale idrogeologica - zona A (artt. 19 e 20 – PUG_S);

- Invarianti relative alla Rete Ecologica Comunale:

IS_PA_rec - Invariante della Rete Ecologica Comunale: Rete ecologica comunale (artt. 21, 21.1 e 21.2 – PUG_S) la p.lla 83 ricade in parte;

INVARIANTI STRUTTURALI DEL SISTEMA STORICO CULTURALE (IS_SC) (art. 22–PUG_S):

- Invarianti relative alla Struttura antropica e storico-culturale del PPTR:

IS_SC_sac.ucp.pr - componenti culturali e insediative: UCP - Paesaggi rurali (artt. 23, 23.1, 23.2, 23.3 e 23.9 – PUG_S): I boschi di fragno - Sub Paesaggi: Mosaico rurale della piana ondulata - Fascia di Tutela: fascia A

INVARIANTI STRUTTURALI DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE (IS_SI)

- Infrastrutture per la mobilità:

IS_SI_m.pe - rete per la mobilità sostenibile e fruizione del paesaggio - rete ciclabile: Percorso extraurbano (art. 27 – PUG_S) le p.lle risultano prospicienti.

- Nel PUG parte programmatica (PUG_P) ricadono nel contesto

Territoriale **“CR3.1 Contesto Rurale della Campagna Abitata Multifunzionale” (artt. 5, 6 e 10 – PUG_P).**

Nel P.P.T.R. approvato con D.G.R. n. 176 del 16/02/2015 pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23/03/2015 le particelle rientrano:

- 6.2.1 Componenti Botanico Vegetazionali, Beni Paesaggistici – **la p.lla 83 in parte in Boschi; Ulteriori Contesti Paesaggistici – la p.lla 83 in parte in Aree di rispetto dei boschi, la p.lla 84 ricade in Aree di rispetto dei boschi;**

- 6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici, Ulteriori Contesti Paesaggistici – **Siti di rilevanza naturalistici – Area SIC.**

Nella cartografia del SIC “Murgia di Sud-Est” IT9130005 individuato ai sensi del D.M. 03/04/2000 ed assoggettato alle disposizioni e contenuti del Piano di Gestione del S.I.C. “Murgia di Sud-Est” IT9130005 adottato con D.G.R. 1988 del 03/11/2015 e approvato in via definitiva con D.G.R. 432 del 06/04/2016 e pubblicato sul BURP n. 43 del 19/04/2016: **RICADONO.**

Nella cartografia del Piano di Bacino Stralcio per l’assetto Idrogeologico PAI dell’A.d.B. Puglia adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 25 del 15.12.2004 ed approvato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 39 del 30 novembre 2005 ed a seguito dell’Approvazione della modifica definitiva di perimetrazione e/o classificazione delle aree a pericolosità idraulica del Piano Stralcio per Assetto Idrogeologico – Assetto Idraulico dell’ex Autorità di Bacino Interregionale della Puglia, relativamente al Comune di Martina Franca (TA), giusto Decreto n. 1215 del 03/12/2021 del Segretario Generale dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale, pubblicato sul BURP n. 163 del 30/12/2021: **la p.lla 83 è in parte ricompresa nelle aree perimetrate a (BP) Bassa Pericolosità Idraulica.**

Nel Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia – AGGIORNAMENTO 2015-2021, adottato con D.G.R. n. 1333 del

16/07/2019 e approvato da ultimo con D.C.R. 23/05/2023 n. 154 le particelle ricadono in *Zone di protezione speciale idrogeologica*.

Pratica edilizia (allegato 3/b)

L'unità immobiliare, priva della dichiarazione di abitabilità, è dotata della Concessione Edilizia in sanatoria prot.n.12310/86 del 08/11/2002, ai sensi della legge 47/85, intestata a .

Difformità e condonabilità

Dal confronto tra i grafici allegati alla predetta Concessione in Sanatoria e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità consistenti in variazioni interne sanabili, ai sensi della normativa vigente, con un esborso prevedibile di € 3.000,00, già comprensivo delle spese tecniche e dei costi per la rimozione del ripostiglio in lamiera. Per la richiesta della dichiarazione di abitabilità dovranno essere acquisiti le certificazioni degli impianti e redatto il collaudo statico.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è pervenuto in **utile dominio** a

in ragione di $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno ed in comunione legale dei beni, attraverso atto di compravendita per notaio del [REDACTED]

[REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn° [REDACTED] da

Alla predetta [REDACTED] il bene era pervenuto con atti antecedenti il ventennio.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Utile dominio	1/1	Compravendita		[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Stato di possesso

L'immobile è la residenza dei debitori esegutati.

Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	---	---	---

Verifica allegato 2

<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Si	Si	---	Si	---	---

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria a carico della debitrice esegutata sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione n°13030/3017 del 30/04/2008 di ipoteca legale a favore di
- iscrizione n°23312/2795 del 16/09/2024 di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria;
- trascrizione n°10357/7287 del 02/04/2008 di pignoramento immobiliare a favore di ;
- trascrizione n°9683/5964 del 15/04/2011 di pignoramento immobiliare a favore di ;
- trascrizione n°22692/17086 del 04/09/2025 di pignoramento immobiliare a favore di

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione del

ASTE GIUDIZIARIE bene, alle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "R3" di Martina Franca per ville e villini. Ai fini della valutazione economica dell'alloggio è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,90 (per edifici ristrutturati con età compresa tra 0 e 20 anni in ottimo stato). All'alloggio è stato attribuito un valore unitario pari ad € 800,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750 che tiene conto sia della mancanza di agibilità sia del fatto che il bene insiste su di un'area gravata da enfiteusi. Al terreno pertinenziale ed alla recinzione è stato attribuito un valore a corpo di € 35.000,00. Per la mancanza di garanzia per vizi il valore del bene è stato abbattuto del 3%.

Sup. commerciale villa: $83,50\text{mq} + 0,60 \times 27,20\text{mq} + 0,25 \times 9,60 + 72,00\text{mq} = 174,22\text{mq}$;

VALORE COMMERCIALE: $\text{€ } 800,00/\text{mq} \times 174,22\text{mq} \times 0,90 \times 0,97 + \text{€ } 35.000,00 = \text{€ } 156.675,00$.

Sottraendo al valore commerciale anzi calcolato le spese per la sanatoria delle opere interne e per la rimozione del ripostiglio in lamiera, pari ad € 3.000,00, l'esborso per la messa a norma dell'impianto di trattamento dei reflui, pari ad € 8.000,00 ed i costi per la sanatoria del pozzo artesiano, paria ad € 3.500,00 si ottiene il seguente:

VALORE COMMERCIALE FINALE: $\text{€ } 156.675,00 - (\text{€ } 3.000,00 + \text{€ } 8.000,00 + \text{€ } 3.500,00) = \text{€ } 142.175,00$

Di detto valore economico € 35.000,00 spettano al terreno ed i restanti € 107.175,00 al fabbricato.

DESCRIZIONE SINTETICA

Utile dominio della villa su due livelli di complessivi 155,50mq coperti, in agro di Martina Franca, c. da Coccioline, alla strada Massafra E n. 164 ubicata all'interno di un lotto di 2.635,00mq catastali completamente recintato, formato dalle p.lle 84 di 879,00mq e 83 di 1.756,00mq. La villa si

compone di zona giorno al piano terra di 59,05mq utili, oltre a due verande rispettivamente di 14,90mq e di 12,30mq ed un balcone di 9,60mq e zona notte al piano seminterrato di 45,50mq utili; **confinante** ad ovest con proprietà [REDACTED], a nord e ad est con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED]; **censito** nel N.C.E.U. di Martina Franca in ditta [REDACTED] in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, per l'utile dominio e [REDACTED] per il Diritto del Concedente al

foglio 123, p.lla 84, cat. A/7 di 2° classe, consistenza 8 vani, r.c. € 619,75.

L'unità immobiliare insiste sul terreno distinto in catasto al foglio 123 in parte dalla particella 84 E.U. di 879,00mq ed in parte dalla particella 83 vigneto di 3^ classe di 1.756,00mq in ditta [REDACTED] per il Diritto del Concedente e [REDACTED], in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, per l'Utile Dominio.

Nell'unità immobiliare, provvista di **Concessione Edilizia in sanatoria prot.n.12310/86 del 08/11/2002, ai sensi della legge 47/85, intestata a [REDACTED] e priva** della Dichiarazione di Abitabilità, sono state eseguite modifiche interne in assenza delle prescritte Autorizzazioni Amministrative che possono conseguire la sanatoria ai sensi delle disposizioni vigenti con un esborso prevedibile del quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Ai fini dell'Agibilità dovranno essere acquisiti il collaudo statico, la certificazione degli impianti, la messa a norma dell'impianto di trattamento dei reflui, e sanato il pozzo artesiano i cui costi prevedibili sono stati considerati nella stima. La villa è la residenza dei debitori eseguiti.

Prezzo base: € 142.175,00

Taranto, 27.02.2026

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
in fede
Dng. Pasquale SPINOSA
SPINOSA PASQUALE
N. 539