

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 311/2023 R.G. Es.

LOTTO UNO

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

“ [REDACTED]

contro

“ [REDACTED]



Giudice delle Esecuzioni: Dott. A. PAIANO

CTU: Ing. Maurizio PUGLIESE

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

[Handwritten signature]

INDICE

PREMESSA	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI	8
ALLEGATI.....	10
SOPRALLUOGO	10
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	11
BENI NON STIMATI	13
1. LOTTO UNO.....	16
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	16
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	17
1.3. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI	19
1.4. MATERIALI E IMPIANTI.....	22
1.5. STATO MANUTENTIVO.....	22
1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE	22
1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	24
1.8. CONFINI.....	28
1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.....	28
1.10. REGOLARITA' DEL LOTTO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	29
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	29
1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	29
1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	30
1.14. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	31
1.15. STATO DI POSSESSO	31
1.16. CRITERI DI STIMA	31
1.17. DESCRIZIONE SINTETICA	33

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, *Dott. A. PAIANO* nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **311/2023** promossa da [REDACTED] contro:

▪ [REDACTED].

In data 29.11.2023 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 29.11.2023 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott. A. PAIANO chiedeva al CTU di provvedere:

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

Pr. Es. Immobiliare n. 311/2023

bis co. I, 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 similare 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura per civile abitazione, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti*

di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

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

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

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

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

A. accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96; richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI

Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 311/2023 R.G.Es.	Unico	Compendio agricolo in Laterza (TA) alla Contrada Montecamplo, consistente in appezzamento di terreno di natura mista dell'estensione di 73 ettari, 96 are e 66 centiare, con entrostante fabbricato adibito ad abitazione rurale e depositi agricoli e stalla; Quanto al fabbricato individuato in Catasto Urbano comune Laterza:
		<ul style="list-style-type: none"> - Al foglio 113 p.lla 5, sub. 1, cat. D/10, piano T-1 - Al foglio 113 p.lla 5, sub. 2, cat. A/3, classe 2, 6,5 vani, piano T
		Quanto al terreno individuato in Catasto Terreni comune Laterza:
		<ul style="list-style-type: none"> - Al foglio 113 p.lla 5 – 2 – 3 – 4 – 6 – 7 porz. AA-AB-AC – 11 – 20 – 22 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 40 – 41 - Al foglio 127 p.lla 13 – 68 – 69 – 70 – 71
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Laterza (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	113	5	1	D/10	-	-	€ 4.370,00
2	113	5	2	A/3	2	6,5 vani	€ 335,70
3	113	5	-	Ente Urbano	-	Ha 00.61.65	
4	113	2	-	Pascolo	3	Ha 09.34.54	r.d. € 96,53 r.a. € 38,61
5	113	3	-	Pascolo cespug.	2	Ha 06.22.32	r.d. € 80,35 r.a. € 41,78
6	113	4	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.33.12	r.d. € 5,13 r.a. € 7,70
				Porz. AB - Uliveto	3	Ha 00.05.12	r.d. € 0,93 r.a. € 0,93
				Porz. AC - Pascolo	3	Ha 19.51.91	r.d. € 201,62 r.a. € 80,65

Pr. Es. Immobiliare n. 311/2023

7	113	6	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.00.01	r.d. € 0,01 r.a. € 0,01
				Porz. AB - Uliveto	3	Ha 01.53.19	r.d. € 27,69 r.a. € 27,69
				Porz. AC - Pascolo	3	Ha 00.15.52	r.d. € 1,60 r.a. € 0,64
8	113	7	-	Porz. AA - Uliveto	3	Ha 00.35.13	r.d. € 6,35 r.a. € 6,35
				Porz. AB – Pascolo arb.	U	Ha 00.40.12	r.d. € 7,25 r.a. € 2,49
				Porz. AC – Semin. arb.	3	Ha 00.16.09	r.d. € 5,40 r.a. € 3,32
9	113	11	-	Seminativo	4	Ha 03.71.50	r.d. € 57,56 r.a. € 86,34
10	113	20	-	Seminativo	4	Ha 00.08.33	r.d. € 1,29 r.a. € 1,94
11	113	22	-	Seminativo	4	Ha 00.00.34	r.d. € 0,05 r.a. € 0,08
12	113	26	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.74.74	r.d. € 11,58 r.a. € 17,37
				Porz. AB – Pascolo	3	Ha 01.43.61	r.d. € 14,83 r.a. € 5,93
13	113	27	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.10.00	r.d. € 1,55 r.a. € 2,32
				Porz. AB – Pascolo	3	Ha 00.00.72	r.d. € 0,07 r.a. € 0,03
14	113	28	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.35.70	r.d. € 5,53 r.a. € 8,30
				Porz. AB – Pascolo	3	Ha 00.37.23	r.d. € 3,85 r.a. € 1,54
15	113	29	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.00.37	r.d. € 0,06 r.a. € 0,09
				Porz. AB – Pascolo	2	Ha 02.04.13	r.d. € 26,36 r.a. € 13,71
16	113	30	-	Pascolo Cespug.	2	Ha 00.00.08	r.d. € 0,01 r.a. € 0,01
17	113	31	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 16.03.09	r.d. € 248,38 r.a. € 372,57
				Porz. AB – Uliveto	3	Ha 00.06.96	r.d. € 1,26 r.a. € 1,26
				Porz. AC – Pascolo	3	Ha 00.23.15	r.d. € 2,39 r.a. € 0,96
18	113	32	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.71.78	r.d. € 11,12 r.a. € 16,68
				Porz. AB – Pascolo	3	Ha 00.00.06	r.d. € 0,01 r.a. € 0,01
19	113	40	-	Seminativo	4	Ha 01.99.86	r.d. € 30,97 r.a. € 46,45

20	113	41	-	Seminativo	4	Ha 00.24.55	r.d. € 3,80 r.a. € 5,71
21	127	126 (ex 13)	-	Seminativo	3	Ha 06.84.41	r.d. € 159,06 r.a. € 194,41
22	127	127	-	Ente Urbano	-	Ha 00.20.67	-
23	127	68	-	Porz. AA - Pascolo	3	Ha 00.00.79	r.d. € 0,08 r.a. € 0,03
				Porz. AB – Seminativo	3	Ha 00.01.01	r.d. € 0,23 r.a. € 0,29
24	127	69	-	Seminativo	3	Ha 00.01.60	r.d. € 0,37 r.a. € 0,45
25	127	70	-	Seminativo	3	Ha 00.02.00	r.d. € 0,46 r.a. € 0,57
26	127	71	-	Seminativo	3	Ha 00.01.26	r.d. € 0,29 r.a. € 0,36
In ditta: [REDACTED] per la piena proprietà.							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Visura camerale
- All. 4) Visure storiche catastali
- All. 5) Stralcio di mappa catastale
- All. 6) Planimetrie catastali
- All. 7) Titolo di provenienza
- All. 8) Documentazione urbanistica
- All. 9) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 10) Certificazione notarile
- All. 11) Ispezione ipotecaria
- All. 12) Riassunto identificativi catastali
- All. 13) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 14) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente al sig. Paolo Annunziato, quale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 26.01.2024, alle ore 09:30, recandosi presso gli immobili pignorati siti in Laterza (TA) alla C.da Bosco lungo la SP 16. In tale sede il sottoscritto constatava l'impossibilità ad accedere ai suddetti beni poiché nessuno ha

Pr. Es. Immobiliare n. 311/2023

presenziato per la parte eseguita. Pertanto, il sottoscritto, dopo accordi telefonici con la parte eseguita, fissava un ulteriore sopralluogo per il giorno 21.02.2024 alle ore 09:30. In tale data e sede, alla presenza del sig. Paolo Annunziato e del [REDACTED], in qualità di padre dei fratelli [REDACTED] titolari della società eseguita, il quale concedeva l'accesso ai luoghi, lo scrivente eseguiva un accurato rilievo metrico e fotografico degli immobili in esame, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso l'ufficio tecnico del Comune di Laterza (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare tre distinti lotti:

Tabella 2: Lotto unico

LOTTO UNO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 311/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio agricolo sito in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco snc, lungo la S.P. 16, costituito da un fabbricato rurale a destinazione agricola, comprensivo di abitazione, e da appezzamenti di terreni di natura mista per complessivi 60 ettari circa.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	113	5	1	D/10	-	-	€ 4.370,00
	113	5	2	A/3	2	6,5 vani	€ 335,70
	113	5	-	Ente Urbano	-	Ha 00.61.65	-
	113	2	-	Pascolo	3	Ha 09.34.54	r.d. € 96,53 r.a. € 38,61
	113	3	-	Pascolo cespug.	2	Ha 06.22.32	r.d. € 80,35 r.a. € 41,78
	113	4	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.33.12	r.d. € 5,13 r.a. € 7,70
				Porz. AB - Uliveto	3	Ha 00.05.12	r.d. € 0,93 r.a. € 0,93
				Porz. AC - Pascolo	3	Ha 19.51.91	r.d. € 201,62 r.a. € 80,65
113	6	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.00.01	r.d. € 0,01 r.a. € 0,01	

Pr. Es. Immobiliare n. 311/2023

			Porz. AB - Uliveto	3	Ha 01.53.19	r.d. € 27,69 r.a. € 27,69
			Porz. AC - Pascolo	3	Ha 00.15.52	r.d. € 1,60 r.a. € 0,64
113	7	-	Porz. AA - Uliveto	3	Ha 00.35.13	r.d. € 6,35 r.a. € 6,35
			Porz. AB - Pascolo arb.	U	Ha 00.40.12	r.d. € 7,25 r.a. € 2,49
			Porz. AC - Semin. arb.	3	Ha 00.16.09	r.d. € 5,40 r.a. € 3,32
113	26	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.74.74	r.d. € 11,58 r.a. € 17,37
			Porz. AB - Pascolo	3	Ha 01.43.61	r.d. € 14,83 r.a. € 5,93
113	27	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.10.00	r.d. € 1,55 r.a. € 2,32
			Porz. AB - Pascolo	3	Ha 00.00.72	r.d. € 0,07 r.a. € 0,03
113	28	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.35.70	r.d. € 5,53 r.a. € 8,30
			Porz. AB - Pascolo	3	Ha 00.37.23	r.d. € 3,85 r.a. € 1,54
113	29	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.00.37	r.d. € 0,06 r.a. € 0,09
			Porz. AB - Pascolo	2	Ha 02.04.13	r.d. € 26,36 r.a. € 13,71
113	30	-	Pascolo Cespug.	2	Ha 00.00.08	r.d. € 0,01 r.a. € 0,01
113	31	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 16.03.09	r.d. € 248,38 r.a. € 372,57
			Porz. AB - Uliveto	3	Ha 00.06.96	r.d. € 1,26 r.a. € 1,26
			Porz. AC - Pascolo	3	Ha 00.23.15	r.d. € 2,39 r.a. € 0,96
In ditta: [REDACTED]						
[REDACTED] per la piena proprietà.						

Tabella 3: Lotto due

LOTTO DUE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 311/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di un fondo agricolo classificato come seminativo sito in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco snc.						
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	113	11	-	Seminativo	4	Ha 03.71.50	r.d. € 57,56 r.a. € 86,34
<i>In ditta:</i>	[REDACTED] per la piena proprietà.						

Tabella 4: Lotto tre

LOTTO TRE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 311/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di due fondi agricoli classificati come seminativi sito in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco.						
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	113	40	-	Seminativo	4	Ha 01.99.86	r.d. € 30,97 r.a. € 46,45
	113	41	-	Seminativo	4	Ha 00.24.55	r.d. € 3,80 r.a. € 5,71
<i>In ditta:</i>	[REDACTED] per la piena proprietà.						

BENI NON STIMATI

Lo scrivente precisa di non aver stimato i beni di cui di seguito per i motivi di sotto riportati.

BENI NON STIMATI							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 311/2023 R.G.Es.	Sette terreni di natura mista siti in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco.						
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	113	20	-	Seminativo	4	Ha 00.08.33	r.d. € 1,29 r.a. € 1,94
		22	-	Seminativo	4	Ha 00.00.34	r.d. € 0,05 r.a. € 0,08
		32	-	Porz. AA - Seminativo	4	Ha 00.71.78	r.d. € 11,12 r.a. € 16,68
Porz. AB – Pascolo				3	Ha 00.00.06	r.d. € 0,01 r.a. € 0,01	

P1. E1. Immobiliare n. 311/2023

127	68	-	Porz. AA - Pascolo	3	Ha 00.00.79	r.d. € 0,08 r.a. € 0,03
			Porz. AB – Seminativo	3	Ha 00.01.01	r.d. € 0,23 r.a. € 0,29
	69	-	Seminativo	3	Ha 00.01.60	r.d. € 0,37 r.a. € 0,45
	70	-	Seminativo	3	Ha 00.02.00	r.d. € 0,46 r.a. € 0,57
	71	-	Seminativo	3	Ha 00.01.26	r.d. € 0,29 r.a. € 0,36

In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà.

Note: lo scrivente CTU ritiene di non poter stimare tali beni in quanto attualmente gli stessi costituiscono una porzione della S.P. 16, strada provinciale che collega l'abitato di Laterza a quello di Castellaneta.

BENI NON STIMATI

Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 311/2023 R.G.Es.	Terreno classificato come seminativo sito in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	127	126 (ex 13)	-	Seminativo	3	Ha 06.84.41	r.d. € 159,06 r.a. € 194,41

In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Note: la particella in esame deriva dal frazionamento della originaria particella 13.

Note: lo scrivente CTU ritiene di non poter stimare tale terreno in quanto lo stesso attualmente risulta intestato al sig. [REDACTED], per aver acquistato dalla [REDACTED] la piena proprietà del bene, in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita per notar Giada Mobilio del 04.10.2017, rep. n. 7943/6321, trascritto in Taranto il 10.10.2017 ai nn. 23422/17623. Si precisa, altresì, che l'atto di compravendita è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento del 11.10.2023.

BENI NON STIMATI

Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 311/2023 R.G.Es.	Terreno classificato come ente urbano sito in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	127	127 (ex 13)	-	Ente Urbano	-	Ha 00.20.67	-

In ditta: [REDACTED] per la piena proprietà.

Note: la particella in esame deriva dal frazionamento della originaria particella 13.

Note: lo scrivente CTU ritiene di non poter stimare tale terreno in quanto lo stesso attualmente è classificato come ente urbano e non è più nella disponibilità della società esecutata.



1. LOTTO UNO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Compendio agricolo sito in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco, lungo la S.P. 16, costituito da un fabbricato rurale a destinazione agricola, comprensivo di un'abitazione, e da 11 terreni di natura mista con estensione complessiva di 59 ettari 46 centiare e 85 are, come meglio identificati di seguito:

- a) Fabbricato rurale censito in N.C.E.U. al fg. 113, p.lla 5, sub. 1, cat. D/10, rendita € 4.370,00 dotato di area esterna pertinenziale censita in N.C.E.U. al fg. 113, p.lla 5, ha 00.61.65, ente urbano;
- b) Abitazione censita in N.C.E.U. al fg. 113, p.lla 5, sub. 2, cat. A/3, classe 2, 6,5 vani, rendita € 335,70;
- c) Terreno classificato come pascolo censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 2, pascolo di classe 3, ha 09.34.54, r.d. € 96,53, r.a. € 38,61;
- d) Terreno classificato come pascolo cespuglioso censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 3, pascolo cespuglioso di classe 2, ha 06.22.32, r.d. € 80,35, r.a. € 47,78;
- e) Terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 4, Porz. AA seminativo di classe 4, ha 00.33.12, r.d. € 5,13, r.a. € 7,70, Porz. AB uliveto di classe 3, ha 00.05.12, r.d. € 0,93, r.a. € 0,93, Porz. AC pascolo di classe 3, ha 19.51.91, r.d. € 201,62, r.a. € 80,65;
- f) Terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 6, Porz. AA seminativo di classe 4, ha 00.00.01, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01, Porz. AB uliveto di classe 3, ha 01.53.19, r.d. € 27,69, r.a. € 27,69, Porz. AC pascolo di classe 3, ha 00.15.52, r.d. € 1,6, r.a. € 0,64;
- g) Terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 7, Porz. AA uliveto di classe 3, ha 00.35.13, r.d. € 6,35, r.a. € 6,35, Porz. AB pascolo arb. di classe U, ha 00.40.12, r.d. € 7,25, r.a. € 2,49, Porz. AC seminativo arb. di classe 3, ha 00.16.09, r.d. € 5,40, r.a. € 3,32;
- h) Terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 26, Porz. AA seminativo di classe 4, ha 00.74.74, r.d. € 11,58, r.a. € 17,37, Porz. AB pascolo di classe 3, ha 01.43.61, r.d. € 14,83, r.a. € 5,93;
- i) Terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 27, Porz. AA seminativo di classe 4, ha 00.10.00, r.d. € 1,55, r.a. € 2,32, Porz. AB pascolo di classe 3, ha 00.00.72, r.d. € 0,07, r.a. € 0,03;
- j) Terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 28, Porz. AA seminativo di classe 4, ha 00.35.70, r.d. € 5,53, r.a. € 8,30, Porz. AB pascolo di classe 3, ha 00.37.23, r.d. € 3,85,

r.a. € 1,54;

- k) Terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 29, Porz. AA seminativo di classe 4, ha 00.00.37, r.d. € 0,06, r.a. € 0,09, Porz. AB pascolo cesp. di classe 2, ha 02.04.13, r.d. € 26,36, r.a. € 13,71;
- l) Terreno classificato come pascolo cespuglioso censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 30, pascolo cespuglioso di classe 2, ha 00.00.08, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01;
- m) Terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 31, Porz. AA seminativo di classe 4, ha 16.03.09, r.d. € 248,38, r.a. € 372,57, Porz. AB uliveto di classe 3, ha 00.06.96, r.d. € 1,26, r.a. € 1,26, Porz. AC pascolo di classe 3, ha 00.23.15, r.d. € 2,39, r.a. € 0,96.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato in agro di Laterza (TA) nella zona a sud-est, in un'area rurale attraversata dalla S.P 16, interessata da complessi masserizi di piccola/media entità circondati da terreni, per lo più seminativi e boschivi. L'accesso diretto al lotto avviene dalla suddetta S.P. 16.

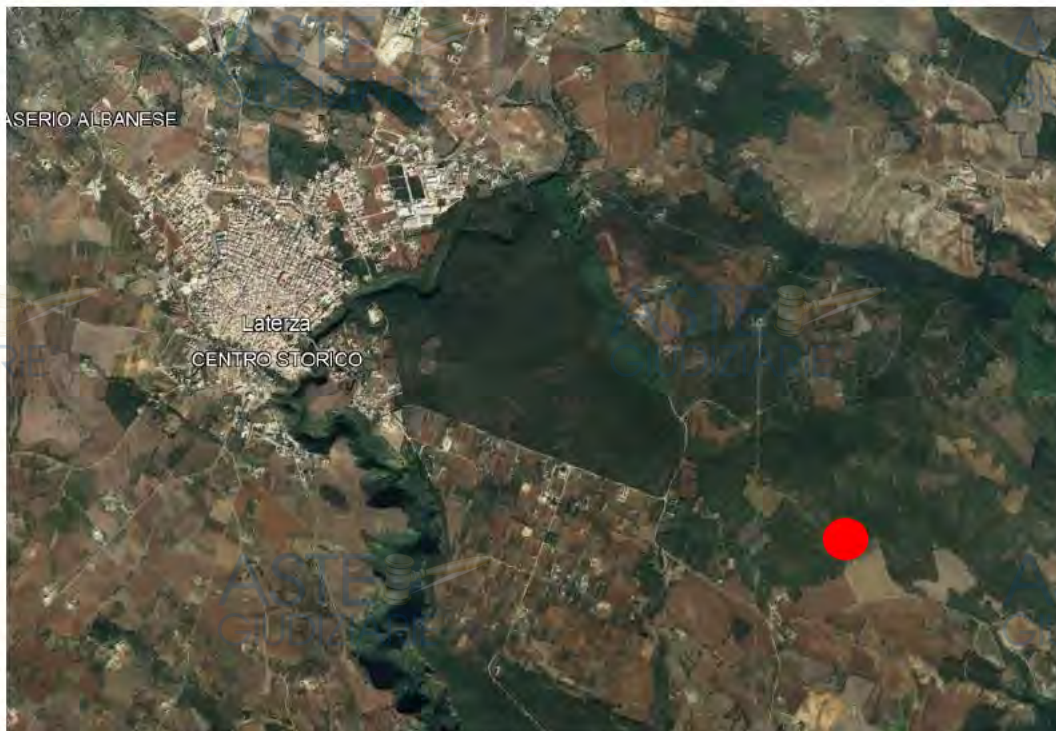


Figura 1: Ubicazione

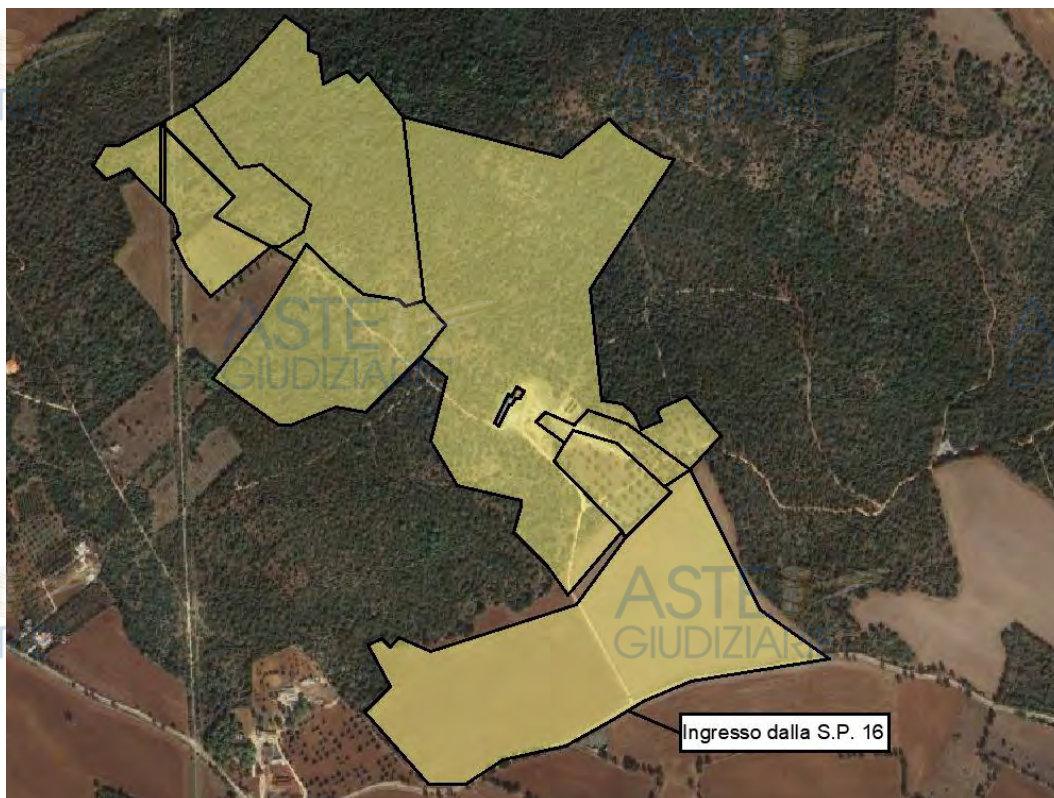


Figura 2: Collocazione lotto

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:

Lat. 40°36'30.53"N, Long. 16°50'59.03"E.

Il lotto è raggiungibile dalla sede del municipio di Laterza prendendo la Via Selva, percorrerla per 3,1 km, poi svoltare a destra per la S.P. 16 e percorrerla per circa 2 km prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il lotto in esame ha accesso diretto dalla S.P. 16 ed è costituito da un fabbricato rurale e da terreni di natura mista aventi estensione complessiva di circa 60 ettari, indicati in Fig. 3.

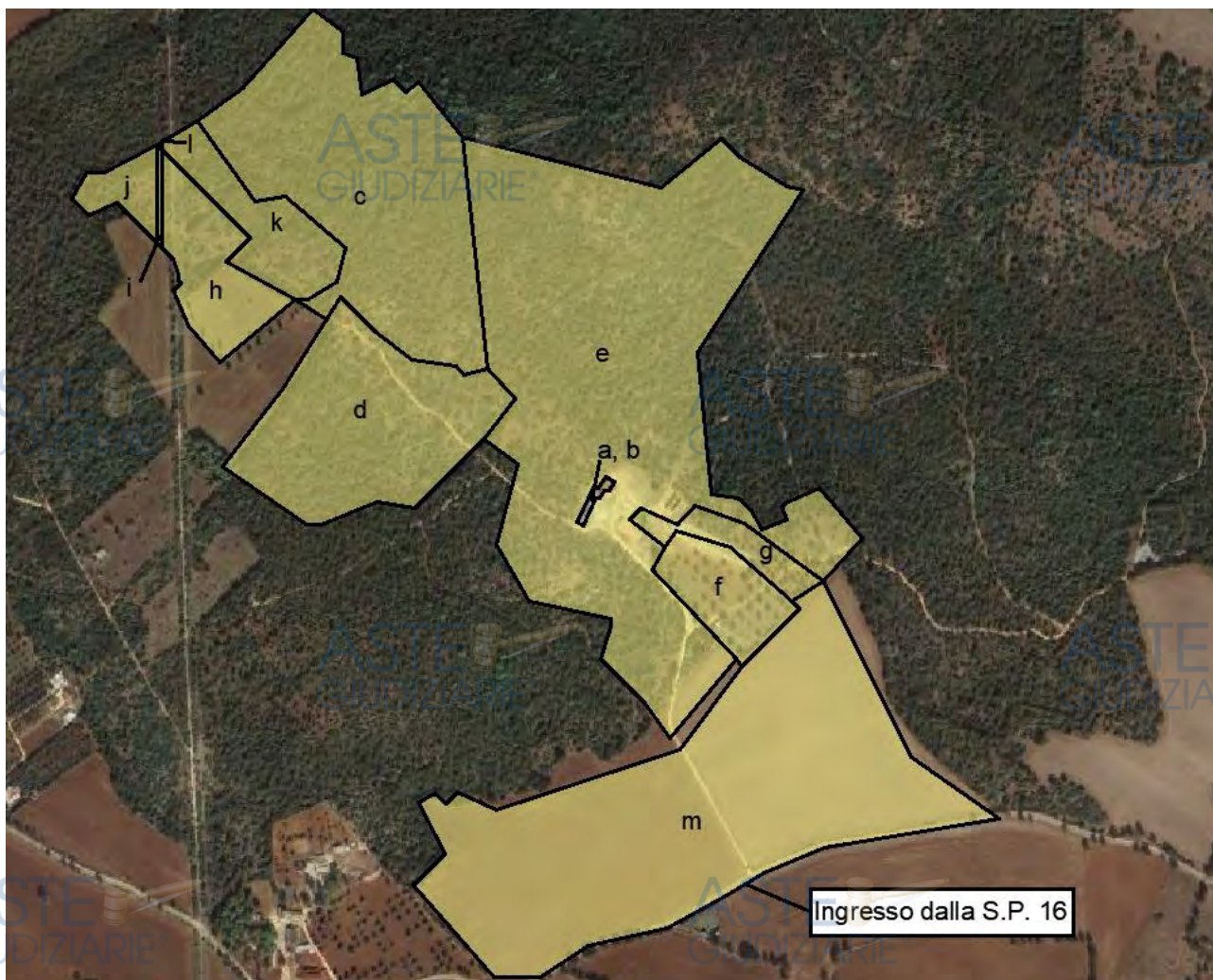


Figura 3: Indicazione dei beni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Beni a), b)**Foto 1**

I beni di cui ai punti a) e b) [fg. 113, p.lla 5, subb. 1 – 2] costituiscono un unico fabbricato rurale storico monopiano a destinazione agricola ed abitativa, dotato di area esterna pertinenziale, al quale si accede, dalla S.P. 16, per mezzo di strada sterrata che attraversa i terreni in esame.

Il fabbricato è stato edificato nei primi anni del 900 con struttura in muratura portante in conci di tufo e copertura costituita da volte. Lo stesso si presenta suddiviso in tre grandi fienili (332,50 mq complessivi), tre locali deposito per attrezzature agricole (80,00 mq circa complessivi), una cappella storica sconsacrata (20,60 mq), un vano tecnico per autoclave, un forno, un laboratorio per la produzione di generi alimentari e l'adiacente locale vendita (94,00 mq utili complessivi), ed un'abitazione.

I fienili ed i locali deposito sono caratterizzati da copertura costituita da volte, la cui altezza massima varia dai 3,70 m ai 5,10 m.

L'area esterna pertinenziale ha una estensione di 61 are e 65 centiare, ovvero 6.165,00 mq.

L'abitazione è suddivisa in ingresso (20,50 mq), cucina (14,70 mq), tre camere da letto (69,65 mq complessivi) ed un bagno (6,90 mq). L'altezza netta interna varia a seconda degli ambienti, costituiti da coperture a volta.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria del fabbricato così come rilevata (Fig. 4) con l'indicazione dei vani e delle relative superfici.

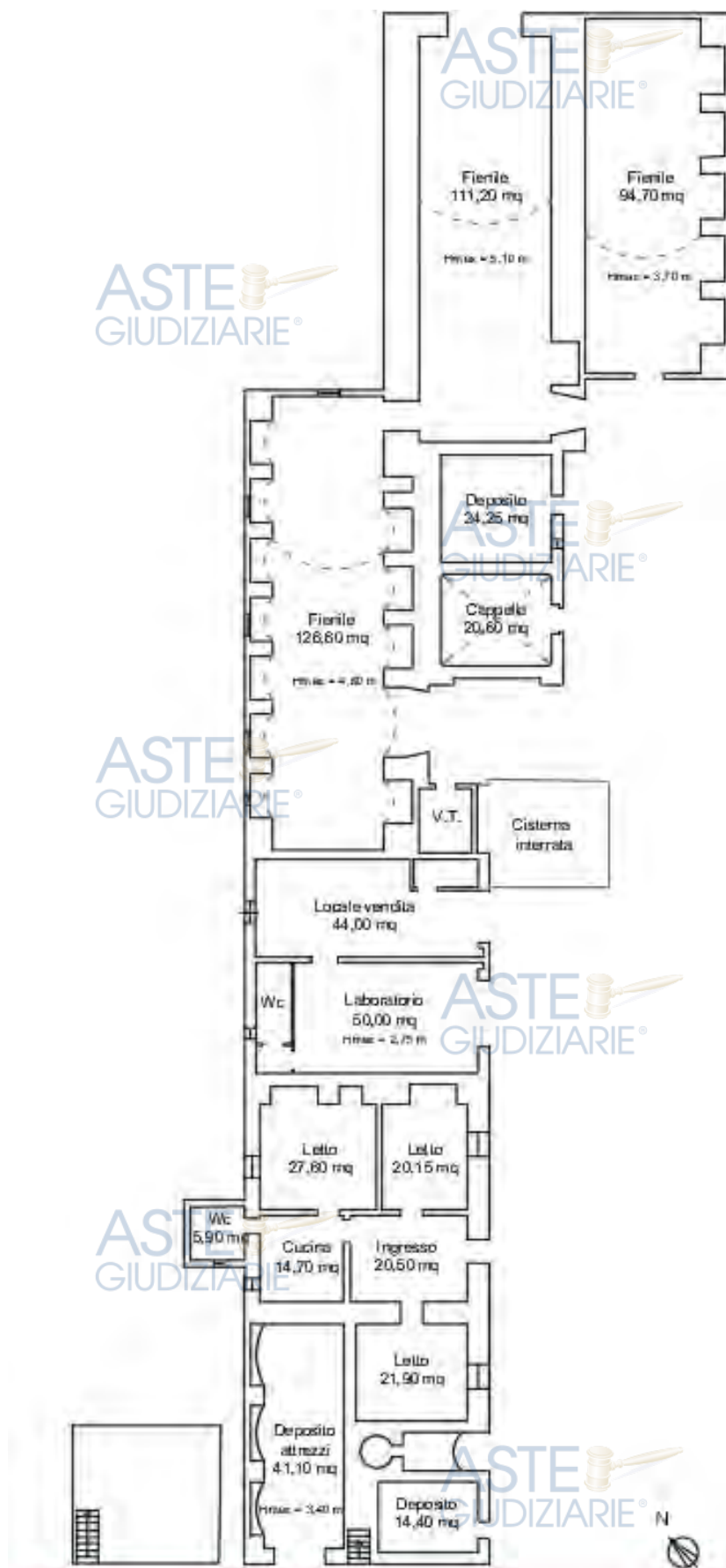


Figura 4: Planimetria fabbricato

Pr. Es. Immobiliare n. 311/2023

Beni c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m)

I terreni c), d), e), h), i), j), k), l), [fg. 113, p.lle 2 – 3 – 4 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30] localizzati a nord-ovest rispetto al fabbricato, sono per lo più investiti da macchia mediterranea, pertanto, si presentano interessati dalla vegetazione tipica di zona. L'accesso agli stessi avviene mediante passaggi sterrati che si dipartono dall'area antistante il fabbricato rurale. I terreni godono di ottima esposizione, andamento planimetrico per lo più pianeggiante, forma irregolare e non presentano elementi fisici di confine con le particelle ad essi adiacenti.

I terreni f) e g) [fg. 113, p.lle 6 – 7] sono invece in parte investiti da alberi di ulivo ed in parte utilizzati per il ricovero ed il pascolo di bestiame. Anche questi terreni hanno andamento planimetrico per lo più pianeggiante, ottima esposizione ed assenza di elementi di confine con le altre particelle adiacenti.

Il terreno m) [fg. 113, p.lla 31], con accesso diretto dalla S.P. 16, è utilizzato come seminativo; una rete metallica ancorata a paletti in legno delimita il confine con la strada provinciale.

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza, tutti i terreni del lotto ricadono nella zona individuata dal vigente P.R.G. comunale identificata come “zona agricola tipizzata E” e, secondo il P.P.T.R., sono soggetti a vincolo idrogeologico e paesaggistico.

1.4. MATERIALI E IMPIANTI

L'accesso al lotto avviene per mezzo di cancello metallico prospiciente la S.P. 16, da cui si diparte una strada sterrata che attraversa i terreni in esame e conduce al fabbricato rurale. Lo stesso si presenta privo di finiture esterne ed interne, con elementi portanti a vista. All'interno dell'abitazione gli ambienti sono pavimentati con marmette e le pareti intonacate; le porte interne sono in pvc e gli infissi metallici. L'abitazione è dotata di impianto idrico e fognante, con approvvigionamento d'acqua mediante pozzo artesiano e scarico in fossa Ihmoff.

1.5. STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato versa in condizioni fatiscenti, con necessità di manutenzione straordinaria atta ad eliminare problemi infiltrativi che lo interessano in gran parte. I terreni di natura seminativa appaiono in buono stato vegetativo, nonché mantenuti.

1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti le unità immobiliari con le corrispondenti superfici utili:

Tabella 5: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Fabbricato rurale	
Fienili	332,50
Depositi	79,75
Laboratorio	50,00
Locale vendita	44,00
Cappella	20,60
Superficie utile	526,85
Abitazione	
Ingresso	20,50
Cucina	14,70
Letto	20,15
Letto	27,60
Letto	21,90
Wc	5,90
Superficie utile	110,75

Terreno c) - p.lla 2	
Superficie utile [mq]	93 454,00
Terreno d) - p.lla 3	
Superficie utile [mq]	62 232,00
Terreno e) - p.lla 4	
Superficie utile [mq]	199 015,00
Terreno f) - p.lla 6	
Superficie utile [mq]	16 872,00
Terreno g) - p.lla 7	
Superficie utile [mq]	9 134,00
Terreno h) - p.lla 26	
Superficie utile [mq]	21 835,00
Terreno i) - p.lla 27	
Superficie utile [mq]	1 072,00
Terreno j) - p.lla 28	
Superficie utile [mq]	7 293,00
Terreno k) - p.lla 29	
Superficie utile [mq]	20 450,00
Terreno l) - p.lla 30	
Superficie utile [mq]	8,00
Terreno m) - p.lla 31	
Superficie utile [mq]	163 320,00

1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Figura 5: Planimetria con i visivi



Foto 2 – Vista aerea fabbricato



Foto 3 – Vista dall'alto del fabbricato





Foto 4 – Prospetto principale

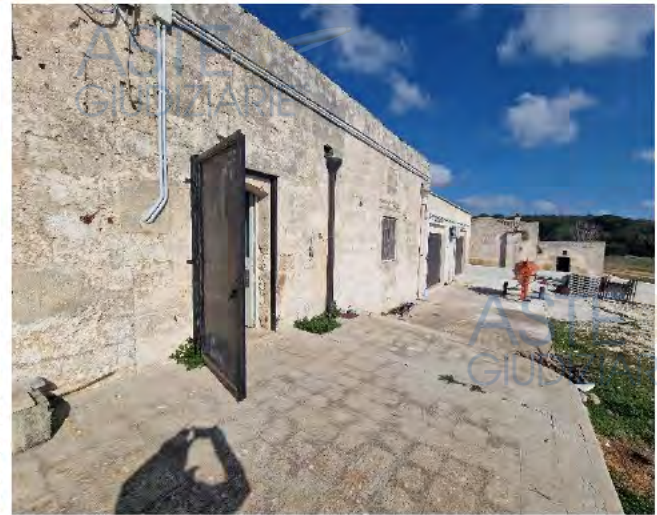


Foto 5 – Prospetto principale



Foto 6 – Deposito attrezzi



Foto 7 - Fienile



Foto 8 - Deposito



Foto 9 - Cappella



Foto 10 – Ingresso abitazione



Foto 11 - Letto

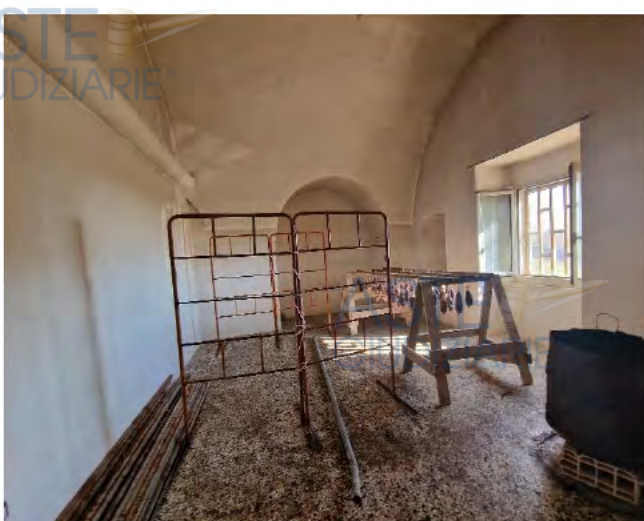


Foto 12 - Letto



Foto 13 - Letto



Foto 14 - Cucina

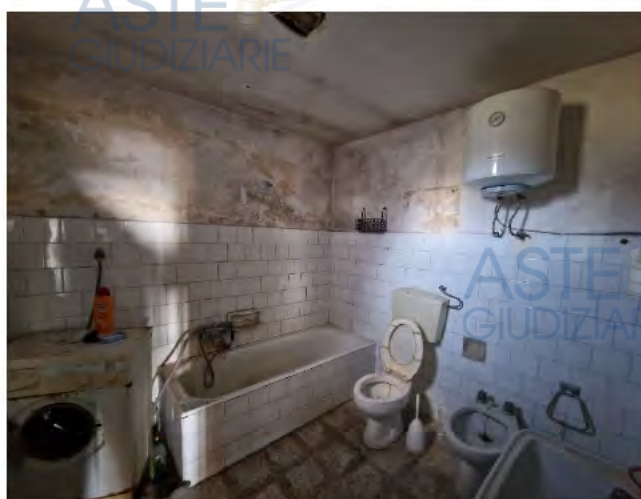


Foto 15 - Wc



Foto 16 - Fienile



Foto 17 – Vista aerea terreni f), g)



Foto 18 – Vista aerea terreni f), g), m)



Foto 19 – Vista aerea terreni d), h), i), j), k), l)

1.8. CONFINI

Il lotto nella sua interezza confina a sud con la S.P. 16, ad est con le proprietà di cui al foglio 113 particelle 34 e 8, ad ovest con le proprietà di cui al foglio 113 particelle 29, 16 e 17 e a nord con altre proprietà.

1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Da regolare accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Laterza, lo scrivente CTU ha potuto prendere visione e copia della seguente documentazione tecnica presente presso gli archivi edilizi:

- Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni in esame;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) presentata il 17.09.2020 prot. n. 15661 (pratica S.U.A.P. n. 858/2020) per la realizzazione di un locale per la vendita di prodotti aziendali facente parte del fabbricato rurale in questione;
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.AGI) presentata il 31.10.2022 prot. n. 22106 (pratica S.U.A.P. n. 1734/2022) di un locale per la vendita di prodotti aziendali facente parte

del fabbricato in questione.

Lo scrivente precisa che sia la C.I.L.A. che la successiva S.C.AGL. interessano soltanto i locali identificati in Fig. 4 come laboratorio e locale vendita, facenti parte del fabbricato rurale in questione.

Si precisa, per onor di cronaca, che la C.I.L.A. è stata presentata dalla [REDACTED], poich  all'epoca locataria di detti beni; mentre la S.C.AGL. è stata presentata a nome della societ  esecutata (alla data d'esecuzione del sopralluogo, in accordo a quanto dichiarato dal [REDACTED], in qualit  di padre [REDACTED], titolari della societ  esecutata, i beni in questione risultano tutti nella disponibilit  e nel possesso di questi ultimi).

1.10. REGOLARITA' DEL LOTTO SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Il lotto in oggetto ricade, secondo il vigente P.R.G., in "zona agricola tipizzata E" ed   individuato negli Ambiti Territoriali Estesi "C" – "Zone Agricole per Attivit  Primarie Sottoposte a Tutela" e "Zona Agricole Sottoposte a Tutela: Ambiti Territoriali Estesi". Secondo il P.P.T.R.   soggetto a vincolo idrogeologico ed a vincolo paesaggistico.

Fabbricato rurale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, e l'unica pratica edilizia presente in archivio, ovvero la C.I.L.A. di cui al paragrafo 1.9, non   emersa alcuna difformit  di carattere urbanistico – edilizio.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate non ha evidenziato difformit  catastali.

1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 6: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento 09.11.2023</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Propriet�	1/1	Atto di compravendita	Notaio Giada Mobilio	20.01.2011	25.01.2011	1204
Laterza (TA) - Fg. 113, p.lla 5, sub. 1-2; p.lle 2-3-4-5-6-7-8-11-20-22-26-27-28-29-30-31-32-40-41; Fg. 127, p.lle 68-69-70-71-13 (ora 126 e 127)						

Note: tramite atto di compravendita per notar Giada Mobilio del 20.01.2011, rep. n. 1995/1564, trascritto il 25.01.2011 ai nn. 1859/1204, la "██████████" acquistava dalla "██████████" la piena proprietà di un fabbricato rurale ed appezzamenti di terreni di natura mista siti in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco snc, censiti in N.C.E.U. al fg. 113, p.lla 5, subb. 1 – 2 ed in N.C.T. al fg. 113, p.lle 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 11 – 20 – 22 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 40 – 41 e al fg. 127, p.lle 13 (ora 126 e 127) – 68 – 69 – 70 – 71.

Note: alla "██████████", la piena proprietà dei suddetti beni le era pervenuta tramite atto di compravendita per notar Francesco Mercadante di Gravina in Puglia del 10.03.1975, rep. n. 19108, trascritto il 17.03.1975 ai nn. 3758/3526.

1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sul bene pignorato:

Tabella 7: Trascrizioni

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
29325	22453	09.11.2023	Pignoramento	██████████	██████████
<p>Note: Pignoramento immobiliare a favore di ██████████ contro ██████████ per la piena proprietà di un fabbricato rurale ed appezzamenti di terreni di natura mista siti in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco snc, censiti in N.C.E.U. al fg. 113, p.lla 5, subb. 1 – 2 ed in N.C.T. al fg. 113, p.lle 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 11 – 20 – 22 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 40 – 41 e al fg. 127, p.lle 13 (ora 126 e 127) – 68 – 69 – 70 – 71, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 11.10.2023.</p>					

Tabella 8: Iscrizioni

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
1860	375	25.01.2011	Ipoteca volontaria	██████████	██████████

Note: Ipoteca volontaria per mutuo agrario per atto del notaio Giada Mobilio deel 20.01.2011, rep. n. 1996/1565, iscritta il 25.01.2011 ai nn. 1860/375 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per un capitale di € 475.000,00 ed una somma complessiva di € 950.000,00, gravante sulla piena proprietà di un fabbricato rurale ed appezzamenti di terreni di natura mista siti in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco snc, censiti in N.C.E.U. al fg. 113, p.lla 5, subb. 1 – 2 ed in N.C.T. al fg. 113, p.lle 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 11 – 20 – 22 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 40 – 41 e al fg. 127, p.lle 13 (ora 126 e 127) – 68 – 69 – 70 – 71.

1.14. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che non vi sono giudizi pendenti riguardanti il lotto in questione.

1.15. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il lotto era nel possesso e nell'utilizzo della società esecutata.

1.16. CRITERI DI STIMA

La determinazione del valore di mercato dell'immobile, ovvero il più probabile prezzo che un bene può assumere date le sue caratteristiche sul mercato, avverrà attraverso l'applicazione del metodo estimativo sintetico – comparativo.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti si riepilogano le superfici riferite alle unità immobiliari in esame.

<i>Fabbricato rurale</i>			
<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	754,00	100%	754,00
Muri perimetrali condivisi	30,80	50%	15,40
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (area esterna)	25,00	10%	2,50
	6140,00	5%	307,00
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante	0,00	15%	0,00
	0,00	5%	0,00
<i>Superficie commerciale</i>			1078,90

<i>Abitazione</i>			
<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	139,00	100%	139,00
Muri perimetrali condivisi	30,80	50%	15,40
Superficie scoperta pertinenziale comunicante	0,00	30%	0,00
	0,00	10%	0,00
<i>Superficie commerciale</i>			154,40

<i>Terreno c) - p.lla 2</i>	
Superficie utile [mq]	93 454,00
<i>Terreno d) - p.lla 3</i>	
Superficie utile [mq]	62 232,00
<i>Terreno e) - p.lla 4</i>	
Superficie utile [mq]	199 015,00
<i>Terreno f) - p.lla 6</i>	
Superficie utile [mq]	16 872,00
<i>Terreno g) - p.lla 7</i>	
Superficie utile [mq]	9 134,00
<i>Terreno h) - p.lla 26</i>	
Superficie utile [mq]	21 835,00
<i>Terreno i) - p.lla 27</i>	
Superficie utile [mq]	1 072,00
<i>Terreno j) - p.lla 28</i>	
Superficie utile [mq]	7 293,00
<i>Terreno k) - p.lla 29</i>	
Superficie utile [mq]	20 450,00
<i>Terreno l) - p.lla 30</i>	
Superficie utile [mq]	8,00
<i>Terreno m) - p.lla 31</i>	
Superficie utile [mq]	163 320,00

Metodo sintetico - comparativo

Il metodo di stima sintetico – comparativo permette di determinare il valore economico di un bene 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. Le informazioni saranno reperite sia dalle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio che dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Altro riferimento per la valutazione dei terreni è la Tabella dei Valori Agricoli Medi, da paragonare con i valori correnti di mercato.

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.

A tale valore viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi dei beni venduti (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 15% del valore dell'immobile (con riferimento al fabbricato).

Tabella 9: Determinazione valore di mercato fabbricato rurale

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Spese insolute</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 15%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
200,00	215 780,00 €	- €	- €	215 780,00 €	32 367,00 €	183 413,00 €

Tabella 10: Determinazione valore di mercato abitazione

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Spese insolute</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 15%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
300,00	46 320,00 €	- €	- €	46 320,00 €	6 948,00 €	39 372,00 €

Tabella 11: Determinazione valore di mercato terreni c), d), e), f), g), h), i), j), k), l)

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
0,25	422 231,00	105 557,75 €

Tabella 12: Determinazione valore di mercato terreno m)

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Superficie [mq]</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
0,75	37 150,00	27 862,50 €

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1: € 356.000,00

1.17. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un compendio agricolo sito in agro di Laterza (TA) alla C.da Bosco, lungo la S.P. 16 e con accesso diretto dalla stessa, costituito da un fabbricato rurale a destinazione agricola, comprensivo di un'abitazione, e da 11 terreni di natura mista, seminativi e pascoli, con estensione complessiva di circa 60 ettari, così censiti catastalmente: fabbricato rurale censito in N.C.E.U. al fg. 113, p.lla 5, sub. 1, cat. D/10, rendita € 4.370,00 dotato di area esterna pertinenziale censita in

N.C.E.U. al fg. 113, p.lla 5, ha 00.61.65, ente urbano; abitazione censita in N.C.E.U. al fg. 113, p.lla 5, sub. 2, cat. A/3, classe 2, 6,5 vani, rendita € 335,70; terreno classificato come pascolo censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 2, pascolo di classe 3, ha 09.34.54, r.d. € 96,53, r.a. € 38,61; terreno classificato come pascolo cespuglioso censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 3, pascolo cespuglioso di classe 2, ha 06.22.32, r.d. € 80,35, r.a. € 47,78; terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 4, Porz. AA seminativo di classe 4, ha 00.33.12, r.d. € 5,13, r.a. € 7,70, Porz. AB uliveto di classe 3, ha 00.05.12, r.d. € 0,93, r.a. € 0,93, Porz. AC pascolo di classe 3, ha 19.51.91, r.d. € 201,62, r.a. € 80,65; terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 6, Porz. AA seminativo di classe 4, ha 00.00.01, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01, Porz. AB uliveto di classe 3, ha 01.53.19, r.d. € 27,69, r.a. € 27,69, Porz. AC pascolo di classe 3, ha 00.15.52, r.d. € 1,6, r.a. € 0,64; terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 7, Porz. AA uliveto di classe 3, ha 00.35.13, r.d. € 6,35, r.a. € 6,35, Porz. AB pascolo arb. di classe U, ha 00.40.12, r.d. € 7,25, r.a. € 2,49, Porz. AC seminativo arb. di classe 3, ha 00.16.09, r.d. € 5,40, r.a. € 3,32; terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 26, Porz. AA seminativo di classe 4, ha 00.74.74, r.d. € 11,58, r.a. € 17,37, Porz. AB pascolo di classe 3, ha 01.43.61, r.d. € 14,83, r.a. € 5,93; terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 27, Porz. AA seminativo di classe 4, ha 00.10.00, r.d. € 1,55, r.a. € 2,32, Porz. AB pascolo di classe 3, ha 00.00.72, r.d. € 0,07, r.a. € 0,03; terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 28, Porz. AA seminativo di classe 4, ha 00.35.70, r.d. € 5,53, r.a. € 8,30, Porz. AB pascolo di classe 3, ha 00.37.23, r.d. € 3,85, r.a. € 1,54; terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 29, Porz. AA seminativo di classe 4, ha 00.00.37, r.d. € 0,06, r.a. € 0,09, Porz. AB pascolo cesp. di classe 2, ha 02.04.13, r.d. € 26,36, r.a. € 13,71; terreno classificato come pascolo cespuglioso censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 30, pascolo cespuglioso di classe 2, ha 00.00.08, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01; terreno di natura mista censito in N.C.T. al fg. 113, p.lla 31, Porz. AA seminativo di classe 4, ha 16.03.09, r.d. € 248,38, r.a. € 372,57, Porz. AB uliveto di classe 3, ha 00.06.96, r.d. € 1,26, r.a. € 1,26, Porz. AC pascolo di classe 3, ha 00.23.15, r.d. € 2,39, r.a. € 0,96; il tutto confinante a sud con la S.P. 16, ad est con le proprietà di cui al foglio 113 particelle 34 e 8, ad ovest con le proprietà di cui al foglio 113 particelle 29, 16 e 17 e a nord con altre proprietà.

Il fabbricato rurale di remota realizzazione è utilizzato come fienile e deposito per attività agricole, versa in scarse condizioni di manutenzione ed è dotato di un'abitazione, attualmente non in uso, avente il solo impianto idrico e fognante, con approvvigionamento d'acqua mediante pozzo artesiano e scarico in fossa Ihmoff. L'immobile risulta essere pienamente conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

I terreni classificati come pascolo sono incolti ed interessati da macchia mediterranea; il terreno classificato come seminativo è utilizzato come tale, a coltura foraggera, e si presenta mantenuto ed in ottimo stato vegetativo.

L'intero lotto risulta nel possesso e nell'utilizzo della società esecutata.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

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

Mottola, li 28 febbraio 2024

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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

