

TRIBUNALE DI TARANTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it **Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare n°488/2018 R.G.E.

Promosso da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Doti. Ing.
SPINOSA PASQUALE
N° 539

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°488/2018 promosso da:

████████████████████
contro
████████████████████

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa F. ZANNA 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 veti 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero 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. Specifici 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 compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel



corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica 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 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 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 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 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 limiti 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>
<i>Comune di Martina Franca</i>		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



488/18	<p>N.C.E.U. fg. 246, particella 171, subalterno 1, cat. C/2, 100,00mq, via Villa Castelli n°224, piano T;</p> <p>N.C.E.U. fg. 246, particella 171, subalterno 4, cat. C/1, 142,00mq, via Villa Castelli n°224, piano T;</p> <p>N.C.E.U. fg. 246, particella 171, subalterno 8, cat. A/2, vani 9, via Villa Castelli n°224, piano T-1;</p> <p>N.C.E.U. fg. 246, particella 386, cat. E/3, via Villa Castelli n°224, piano T;</p> <p>N.C.T. fg. 246, particella 385, terreno di 131,00mq, via Villa Castelli;</p> <p>N.C.T. fg. 246, particella 387, terreno di 176,00mq, via Villa Castelli;</p> <p>N.C.T. fg. 236, particella 232, terreno di 252,00mq;</p> <p>N.C.T. fg. 236, particella 241, terreno di 1.016,00mq;</p> <p>N.C.T. fg. 236, particella 242, terreno di 3.574,00mq;</p> <p>N.C.E.U. fg. 246, particella 262, subalterno 1, cat. E/3, via Villa Castelli n°224, piano T;</p> <p>N.C.E.U. fg. 246, particella 263, subalterno 1, cat. E/3, via Villa Castelli n°224, piano T;</p> <p>N.C.E.U. fg. 246, particella 383, cat. E/3, via Villa Castelli n°224, piano T;</p> <p>N.C.E.U. fg. 246, particella 389, cat. E/3, via Villa Castelli n°224, piano T;</p> <p>N.C.T. fg. 246, particella 382, terreno di 104,00mq, via Villa Castelli n°224;</p> <p>N.C.T. fg. 246, particella 384, terreno di 1.109,00mq, via Villa Castelli n°224;</p> <p>N.C.T. fg. 246, particella 388, terreno di 53,00mq, via Villa Castelli n°224;</p> <p>N.C.T. fg. 246, particella 390, terreno di 2.029,00mq, via Villa Castelli n°224.</p>
---------------	--



Sopralluoghi

Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima è stato effettuato in data 01/04/2019,



All'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'Avv. D. D'ELIA, Ausiliario del G.E., ed il [REDACTED] debitore esecutato, che ha consentito l'accesso ai luoghi coadiuvando il C.T.U. nelle operazioni di rilievo. Il tutto come da Verbale riportato all'allegato 6/b.



Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato i seguenti lotti di vendita.



<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>		
488/2018	1	Compendio immobiliare in agro di Martina Franca, alla via Villa Castelli n°224, composto da un fabbricato principale di 529,00mq coperti al piano terra adibito a locale commerciale, depositi e residenza(p.lla 171 subb. 1, 4 8 e p.lla 262 sub. 1), 138,00mq coperti al 1° piano, adibito a residenza(p.lla 171 sub. 8), da un fabbricato accessorio di circa 43,00mq coperti adibito a depositi e servizi igienici(p.lla 263 sub 1) e da un piazzale asfaltato di 3.337,00mq catastali con soprastante pensilina a struttura metallica già adibito a stazione di rifornimento carburanti(p.lle 383, 387 e 389) oltre a terreni condotti ad uliveto, di complessivi 3.314,00mq catastali(p.lle 384, 387, 390) e banchina con fioriere per 288,00 mq catastali(p.lle 382, 385 e 388). Di dette aree 2.000,00mq, identificati dalle p.lle 171, 385, 386 e 387 sono in piena proprietà; 5.710,00, identificati dalle particelle 382, 383, 384, 388, 389, 390, 262 e 263 sono in diritto di superficie.
	2	Piena proprietà del terreno incolto di 4.842,00mq catastali sito in agro di Martina Franca, loc. Specchia Tarantina.



Catasto terreni – Lotti reindividuati



Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominicale	Agrario
<i>Comune di Martina Franca</i>							
I	246	171	Ente urbano		Are 06.25		
		262	Ente urbano		Are 01.10		
		263	Ente urbano		Are 00.36		
		383	Ente urbano		Are 08.67		
		386	Ente urbano		Are 10.68		
		389	Ente urbano		Are 14.02		
In ditta: ██████████							
I	246	385	Semin. arbor.	3	Are 01.31	€ 0,27	€ 0,27
		387	Semin. arbor.	3	Are 01.76	€ 0,36	€ 0,36
In ditta: ██████████							
I	246	382	Semin. arbor.	3	Are 01.04	€ 0,21	€ 0,21
		384	Semin. arbor.	3	Are 11.09	€ 2,29	€ 2,29
		388	Semin. arbor.	3	Are 00.53	€ 0,11	€ 0,11
		390	Semin. arbor.	3	Are 20.29	€ 4,19	€ 4,19
In ditta: ██████████							
2	236	232	Pascolo cesp.	2	Are 02.52	€ 0,20	€ 0,10
		241	Pascolo cesp.	2	Are 10.16	€ 0,79	€ 0,42
		242	Pascolo cesp.	2	Are 35.74	€ 2,77	€ 1,48
In ditta: ██████████							

<i>Catasto urbano – Lotti reindividuati</i>							
Lt.	Fg.	P. lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
<i>Comune di Martina Franca</i>							
I	246	171	1	C/2	2	100mq	€ 268,56
			4	C/1	3	142mq	€ 1.620,75
			8	A/2	1	9 vani	€ 869,20

***Lotto n°1 – compendio immobiliare in
Agro di Martina F., loc. nuove Caselle***

Via per villa Castelli n°224

N.C.E.U. Fg. 246 p.lla 171 subb. 1-4-8, p.lla 262 sub. 1, p.lla 263 sub. 1

N.C.T. fg. 246 p.lle 171, 262, 263, 382, 383, 384, 385, 386,

387, 388, 389, 390 – (allegati da 1 a 4)

Descrizione sintetica: Compendio immobiliare in agro di Martina Franca, alla via Villa Castelli n°224, composto da un fabbricato principale di 529,00mq coperti al piano terra adibito a locale commerciale, depositi e residenza(p.lla 171 subb. 1, 4 8 e p.lla 262 sub. 1), 138,00mq coperti al 1° piano, adibito a residenza(p.lla 171 sub. 8), da un fabbricato accessorio di circa 43,00mq coperti adibito a depositi e servizi igienici(p.lla 263 sub 1) e da un piazzale asfaltato di 3.337,00mq catastali con soprastante pensilina a struttura metallica già adibito a stazione di rifornimento carburanti(p.lle 383, 387 e 389) oltre a terreni condotti ad uliveto, di complessivi 3.314,00mq catastali(p.lle 384, 387, 390) e banchina con fioriere per 288,00 mq catastali(p.lle 382, 385 e 388). Di dette aree 2.000,00mq, identificati dalle p.lle 171, 385, 386 e 387 sono in piena proprietà; 5.710,00, identificati dalle particelle 382, 383, 384, 388, 389, 390, 262 e 263 sono in diritto di superficie. Una porzione del piano terra di 342,00mq ed il primo piano di 138,00mq dovranno essere demoliti perché realizzati in assenza delle prescritte Autorizzazioni Amministrative.



FOTO – Vista aerea

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile ricade in una zona rurale del Comune di Martina Franca, posta a circa 10,00km a sud-est dal centro abitato, caratterizzata da una edilizia generalmente di tipo abitativo molto rada e servita da strade, condotta idrica AQP, rete elettrica e telefonica. La localizzazione del bene ed il percorso per raggiungerlo sono individuati nella foto aerea riportata **all'allegato 1/a**.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)

Il compendio immobiliare in descrizione si sviluppa su di una superficie catastale di 7.710,00mq, dei quali 2.000,00mq in piena proprietà (p.lle 171, 385, 386 e 387) e 5.710,00 in diritto di superficie (p.lle **382, 383, 384, 388, 389, 390, 262 e 263**) e comprende terreni agricoli condotti a uliveto e frutteto per 3.314,00,00mq, un'area asfaltata, di circa 3.337,00mq, già destinata a stazione di rifornimento carburanti con soprastante pensilina metallica, banchina e fioriere per 288,00mq oltre a fabbricati comprensivi dell'area di sedime per 771,00mq, dei quali di seguito viene fatta una descrizione dettagliata. **Come si evince dall'estratto di mappa riportato all'allegato 2/a, il compendio risulta diviso all'incirca a metà da una striscia di terreno, individuata dal numero di particella 16 del foglio di mappa 246, intestata ad altra Ditta estranea alla Procedura, della larghezza di circa 3,00m che consente l'accesso ai fondi confinanti posti nella parte a sud.**

FABBRICATO PRINCIPALE

Il fabbricato principale si sviluppa su due livelli fuori terra; **il piano terra**, occupa una superficie coperta di circa 421,00mq, una superficie utile di 331,15mq ed è suddiviso in tre unità immobiliari (p.lla 171 subb. 4, 8 e 1) adibite rispettivamente a locale commerciale con servizio igienico, a zona giorno dell'unità residenziale e a depositi; nell'angolo nord-ovest è stato ricavato un piccolo locale di 5,35mq adibito a centrale idrica con accesso dall'esterno. **Il primo piano (sub. 8)**, raggiungibile da vano scala dedicato, occupa una superficie coperta di circa 138,00mq e si compone di soggiorno, disimpegno, cucina, due camere ed un bagno, per una superficie utile complessiva di 97,85mq. All'esterno si completa con un terrazzo di 222,75mq, un ripostiglio di 2,10mq ed un balcone di 22,20mq. L'edificio in descrizione ha strutture portanti costituite in parte da muratura portante in conci di tufo ed in parte da telai di pilastri e travi in cemento armato e solai piani latero-cementizi. Le facciate sono rivestite con intonaco plastico di colore bianco. **Una porzione dell'edificio di piano terra di 342,00mq e l'intero primo piano di 138,00mq, colorati di verde nel grafico riportato all'allegato 3/c dovranno essere demoliti perché realizzati in assenza delle prescritte Autorizzazioni Amministrative in aree soggette ai vin-**



coli idro-geologico e paesaggistico specificati nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 3/a. Dei costi per le demolizioni ed il trasporto delle macerie alla pubblica discarica si terrà conto nella determinazione del prezzo base.



FOTO – viste del fabbricato



FOTO – locale commerciale e servizio igienico

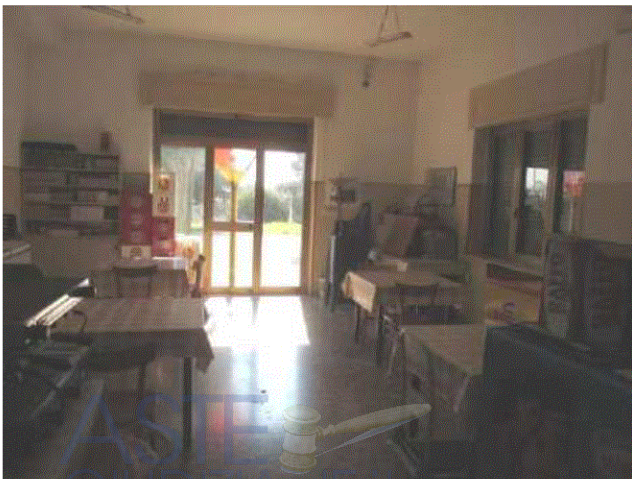
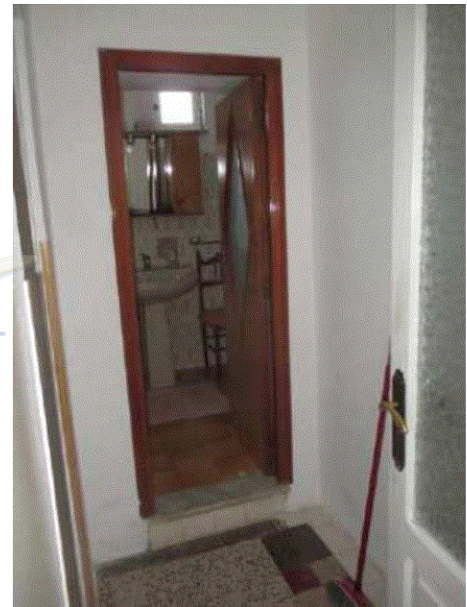


FOTO – deposito

ASTE
GIUDIZIARIE.it





FOTO - alloggio

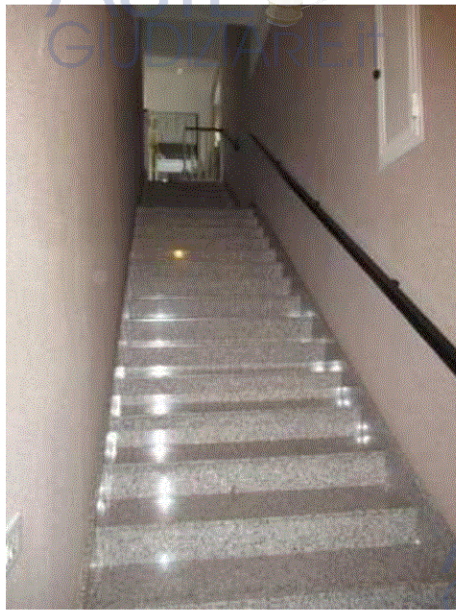


FOTO - vano scala e soggiorno 1° piano



**FOTO - camera e bagno
1° piano**





FOTO - terrazzo

PRIMO FABBRICATO ACCESSORIO

In adiacenza al lato sud dell'edificio principale e comunicante con esso attraverso un vano porta, è stato ricavato un primo fabbricato accessorio di solo piano terra (p.lla 262), di circa 108,00mq coperti, comprendente quattro vani destinati a cucina, bagno, depositi e centrale termica, per una superficie utile di 53,50mq ed una superficie non residenziale di 23,15mq. L'edificio ha struttura portante costituita da muri in conci di tufo e solai piani latero-cementizi. Le facciate sono rivestite con intonaco plastico di colore bianco. A protezione del prospetto principale di questo fabbricato è stata realizzata, una tettoia in lamiera sorretta da una struttura metallica. Il fabbricato accessorio e la tettoia dovranno essere demolite perché realizzata **in assenza delle prescritte Autorizzazioni Amministrative in area soggetta ai vincoli idro-geologico e paesaggistico specificati nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 3/a. Dei costi per le demolizioni ed il trasporto delle macerie alla pubblica discarica si terrà conto nella determinazione del prezzo base.**



FOTO – viste del fabbricato





FOTO – cucina, deposito e bagno

SECONDO FABBRICATO ACCESSORIO

Nell'area di pertinenza a sud dei due edifici anzi descritti è stato realizzato un secondo fabbricato accessorio (p.lla 263), anch'esso di solo piano terra, che occupa una superficie coperta di circa 43,00mq e si compone di un servizio igienico con antibagno e tre vani deposito, per una superficie utile di 34,80mq. L'edificio ha strutture portanti costituite da muri in blocchetti di cemento e coperture in parte latero-cementizie ed in parte in lamiera. Le facciate sono rivestite con intonaco plastico di colore bianco. Questo fabbricato accessorio dovrà essere demolito perché realizzato **in assenza delle prescritte Autorizzazioni Amministrative in area soggetta ai vincoli idro-geologico e paesaggistico specificati nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 3/a. Dei costi per le demolizioni ed il trasporto delle macerie alla pubblica discarica si terrà conto nella determinazione del prezzo base.**





FOTO – viste del fabbricato

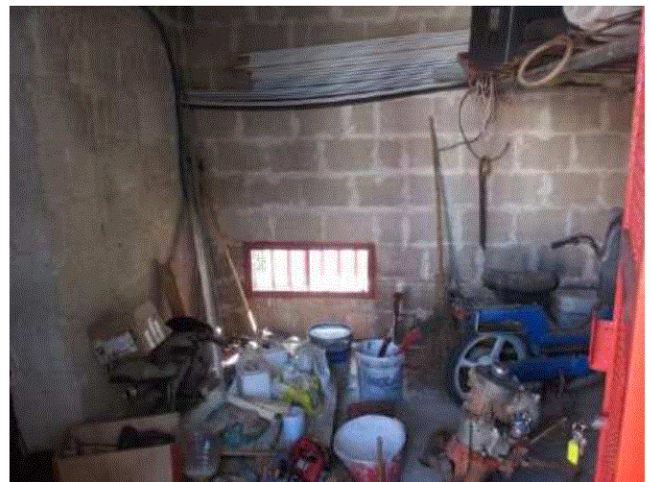


FOTO – bagni e deposito

STAZIONE DI RIFORNIMENTO CARBURANTI

La parte a nord-est del compendio immobiliare è costituita da un piazzale asfaltato di 3.337,00mq catastali, già destinato a stazione di rifornimento carburanti(p.lle 383, 386 e 389), sul quale è ubicata una pensilina a struttura metallica. L'attività è stata dismessa e sono stati rimossi gli erogatori del carburante. Il piazzale è separato della strada da fioriere e banchina per 288,00mq(p.lle 382, 385, 389)

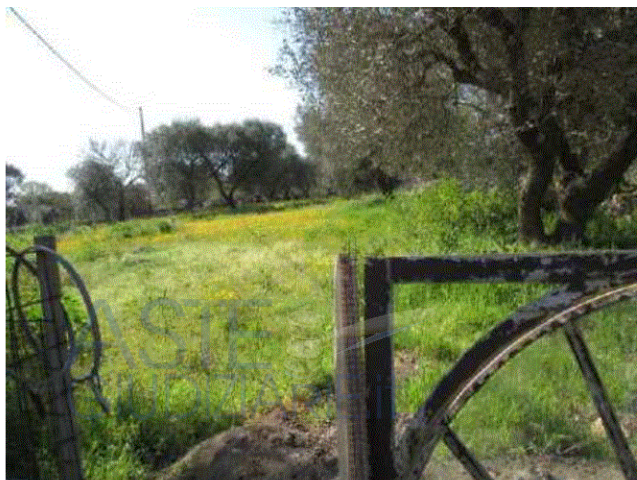


FOTO – pensilina



TERRENI AGRICOLI

Completa il compendio immobiliare un terreno agricolo di 3.314,00mq condotto prevalentemente ad uliveto (384, 387, 390).



Materiali ed impianti

L'edificio principale è ultimato al rustico ed è completo di finiture ed impianti. I pavimenti, come i battiscopa, sono realizzati in alcuni ambienti in brecciato di marmo ed in altri in ceramica. Le pareti sono rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. I bagni e le zona cottura hanno pareti rivestite con piastrelle in ceramica fino a circa 2,00m di altezza. Gli accessori sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato funzionante. Le bussole interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in metallo completi di tapparelle in plastica e/o serrande avvolgibili in metallo. L'edificio è allacciato alle reti idrica dell'AQP e dell'energia elettrica dell'ENEL. Per lo smaltimento dei reflui è dotato di fossa biologica tipo "imhoff" e di vasca di accumulo delle acque chiarificate. Il primo edificio accessorio è finito al rustico e completo di finiture ed impianti dello stesso tipo di quelli presenti nel fabbricato principale. Il secondo fabbricato accessorio è completo di finiture ed impianti solo nella parte destinata a servizio igienico. Gli altri ambienti, destinati a depositi, sono allo stato rustico.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione del compendio è buono.

Superfici del bene

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Edificio principale</i> <i>Piano terra</i>	<i>Superficie utile</i>



Locale commerciale	132,00mq
Soggiorno	32,00mq
Camera	20,80mq
Camera	14,95mq
Bagno	5,35mq
Disimpegno	10,10mq
Bagno	7,60mq
Disimpegno	5,70mq
Deposito	49,95mq
Deposito	52,70mq
Totale	331,15
Sup. coperta	421,0mq
	Sup. non residenziale
Autoclave	5,35mq
Piano primo	Superficie utile
Soggiorno	25,75mq
Disimpegno	10,60mq
Cucina	14,85mq
Bagno	7,25mq
Camera	18,70mq
Camera	20,70mq
Totale	97,85mq
Sup. coperta	138,00mq
	Sup. non residenziale
Terrazzo	222,75mq
Ripostiglio	2,10mq
Balcone	22,20mq
Totale	247,05mq

Confini

Il compendio immobiliare nel suo complesso confina a nord con via per Villa Castelli, ad est con proprietà Santoro, a sud con proprietà Gorini e con proprietà Ligorio Arcangelo, ad ovest con proprietà Pastore-Urso.

Destinazione urbanistica (all. 3/a)

Nel P.R.G. del Comune di Martina Franca il compendio immobiliare ricade in parte in zona “E4 – di estensione espansiva, case isolate” ed in parte in “strada”.

Nel PPTR approvato con D.G.R. n°176/2015 e ss.mm.ii., l’immobile rientra:

- Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici: U.C.P., siti di rilevanza naturalistica – area SIC;
- Componenti culturali ed insediative: U.C.P., paesaggio rurale;
- Componenti dei valori percettivi: U.C.P., le p.lle 171, 382, 385 e 388 sono prospicienti a strade di valenza paesaggistica.

Il compendio immobiliare **RICADE**, inoltre:

- nella cartografia del SIC “Murgia di sud-est” IT9130005 individuato ai sensi del D.M.03/04/2000;
- in area di protezione D.G.R. 1441/2009 allegato 2/b “A” SPECIALE IDROLOGICA nel piano di tutela delle acque della Regione Puglia approvato con D.R.G. 19/06/2007 n°883;
- nella carta idro-geomorfologica della Puglia le particelle 386 e 384 sono interessate da “ripa di erosione”;
- nel **PIANO OSTACOLI AEROPORTUALI** aeroporto civile di Grottaglie del dispositivo di approvazione ENAC n°133766 del 26/11/2013.

Pratica edilizia (all. 3/e-f-g) - Conformità e sanabilità

Una parte dei locali e delle aree del compendio oggetto di stima è sede di tre attività:

- a) trattoria con somministrazione di bevande alcoliche e vendita di generi di monopolio;
- b) locale commerciale per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari;
- c) distributore di carburanti completo di pensilina e servizi igienici, ora dismesso, installato nelle aree esterne.

Le opere di cui al punto c) sono state autorizzate con P.d.C. n°74/04 del 10/03/2004 e successive varianti n°272/2004 e n°8/2005 del 12/01/2005. La documentazione amministrativa è riportata all’allegato 3/e-f-g.

Per le porzioni di edificio che ospitano le attività di cui ai punti a) e b), per le quali sono state rilasciate le licenze di esercizio riportate **all’allegato 3/h**, non sono state rintracciate pratiche edilizie presso l’U.T.C. id Martina Franca.

Alcune di queste porzioni, risalenti ad epoca antecedente il 1962, sono riportate nel vecchio foglio di mappa 246 di Martina Franca, di cui si riporta copia di uno stralcio all’allegato 3/c, e sono rappresentate con il colore rosso nel grafico riportato all’allegato 3/d. Si tratta di una porzione dell’attuale piano terra individuata nella vecchia mappa con il

mappale 171. **Documenta detta circostanza l'accatastamento del piano terra della particella 171 avvenuto nel 1967.**

Le restanti porzioni del piano terra e l'intero primo piano, colorati di verde nel grafico riportato all'allegato 3/d, sono successivi a tale data e realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni amministrative. Sulla base di quanto è stato appena anzi relazionato una porzione dell'edificio di piano terra di 342,00mq e l'intero primo piano di 138,00mq, colorati di verde nel grafico riportato all'allegato 3/d, non possono costituire oggetto di sanatoria ai sensi delle disposizioni vigenti, perché realizzati in assenza delle prescritte Autorizzazioni Amministrative in aree soggette ai vincoli idro-geologico e paesaggistico specificati nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 3/a e dovranno pertanto essere demoliti. Dei costi prevedibili per le demolizioni ed il trasporto delle macerie alla pubblica discarica, pari ad € 50.400,00, si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

- a) Il fabbricato distinto al foglio 246 dai subalterni 1, 4 e 8 della particella 171 ed i terreni distinti dalle particelle 385, 386 e 387 sono pervenuti in piena proprietà a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, per atto di donazione del notaio Rinaldi del 27/07/2009, rep. n°90540, trascritto a Taranto il 31/07/2009 ai nn°21088/13219, da [REDACTED] - [REDACTED] il suolo su cui sono stati edificati i subalterni 1, 4 e 8 della particella 171 è pervenuto in piena proprietà per atto di compravendita del notaio Settimo del 29/08/1956 n°1311, registrato a Martina Franca il 05/09/1956; i terreni distinti dalle particelle 385, 386 e 387 sono pervenuti in piena proprietà per atto di compravendita del notaio Cisternino dell'11/03/1978, trascritto a Taranto il 30/03/1978 ai nn°5525/4977;
- b) Le unità immobiliari distinte dal sub. 1 della particella 262 e dal sub. 1 della particella 263 sono pervenute in piena proprietà su terreno in diritto di livello a [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, per atto di donazione del notaio Rinaldi del 27/07/2009, rep. n°90540, trascritto a Taranto il 31/07/2009 ai nn°21088/13219, da [REDACTED] - [REDACTED] i suoli su cui sono state realizzate le predette unità immobiliari sono pervenuti per il solo diritto di livello con atto di compravendita del notaio De Magistris del 25/01/1964, n°14251, registrato a Martina Franca il 13/02/1964 al n°1188;
- c) I terreni distinti dalle particelle 382, 383, 384, 388, 389 e 390 sono pervenuti per il solo diritto di livello a [REDACTED] in regime di separazione dei beni, per atto di



donazione del notaio Rinaldi del 27/07/2009, rep. n°90540, trascritto a Taranto il 31/07/2009 ai nn°21088/13219, [REDACTED]

- a [REDACTED] i terreni distinti dalle particelle 382, 383 e 384 sono pervenuti per il solo diritto di livello con atto di compravendita del notaio Cisternino del 29/09/1971 n°12532, registrato a Martina Franca il 18/10/1971 al n°1417;

- a [REDACTED] i terreni distinti dalle particelle 388, 389 e 390 sono pervenuti per il solo diritto di livello per atto di compravendita del notaio De Magistris del 25/01/1964 n°14251, registrato a Martina Franca il 13/02/1964 al n°1188.

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>
Piena proprietà	1/1	Donazione	Notaio Rinaldi	27/07/2009	31/07/2009	21088
Diritto di livello	1/1					13219
La piena proprietà delle unità immobiliari distinte dai subb. 1, 4 e 8 della particella 171, dal sub. 1 della particella 262 e dal sub. 1 della particella 263 e dei terreni distinti dalle particelle 385, 386 e 387, e il diritto di livello dei terreni distinti dalle particelle 382, 383, 384, 388, 389 e 390 del foglio 246 di Martina Franca sono pervenuti [REDACTED] [REDACTED]						

Stato di possesso
Il compendio immobiliare è utilizzato dal debitore esecutato.

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>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

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>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---



Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "R3" di Martina Franca per le abitazioni di tipo economico. Ai fini della valutazione economica del compendio immobiliare sono stati applicati il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,75 (per edifici con 41 - 60 anni di vetustà). Al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad € 650,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. La stima non ha riguardato le parti del compendio da demolire. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del fabbricato è stato abbattuto del 5%.

SUP. COMMERCIALE FABBRICATO: 230,00mq

VALORE COMMERCIALE FABBRICATO: = 230,00mq x 650,00€/mq x 0.75mq x 0.95 = € 106.519,00;

Sup. area asfaltata: = 3.337,00mq

VALORE COMMERCIALE AREA ASFALTATA(ex distributore carburanti): 3.337,00mq x 20,00€/mq = € 66.740,00;

VALORE COMMERCIALE DELL'AREA AGRICOLA E DELLE FIORIERE: a corpo € 10.000,00.

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO: € 106.519,00 + € 66.740,00 + € 10.000,00 = € 183.259,00.

Sottraendo le spese per le demolizioni ed il trasporto a discarica delle macerie pari ad € 30,00/mc x 480,00mq x 3,50mt = € 50.400,00 si ottiene

VALORE COMMERCIALE FINALE = € 183.259,00 - € 50.400,00 = € 132.859,00

DESCRIZIONE SINTETICA

Compendio immobiliare in agro di Martina Franca, alla via Villa Castelli n°224, composto da un fabbricato principale di 529,00mq coperti al piano terra adibito a locale commerciale, depositi e residenza, 138,00mq coperti al 1° piano, adibito a residenza, da un fabbricato accessorio di circa 43,00mq coperti adibito a depositi e servizi igienici e da un piazzale asfaltato di 3.337,00mq catastali con soprastante pensilina a struttura metallica già adibito a stazione di rifornimento carburanti, oltre a terreni condotti ad uliveto, di complessivi 3.314,00mq catastali e banchina con fioriere per 288,00 mq catastali.

Confinante a nord con via per Villa Castelli, ad est con proprietà Santoro, a sud con pro-

prietà Gorini e con proprietà Ligorio Arcangelo, ad ovest con proprietà Pastore-Urso.

Nel N.C.E.U. GLI IMMOBILI IN PIENA PROPRIETÀ sono censiti al foglio 246 di Martina Franca:

- p.lla 171, sub. 1, cat. C/2 di 2° classe, cons. 100,00mq, r.c. € 268,56, in ditta [REDACTED]

- p.lla 171, sub. 4, cat. C/1 di 3° classe, cons. 142,00mq, r.c. € 1.620,75, in ditta [REDACTED]

- p.lla 171, sub. 8, cat. A/2 di 1° classe, cons. 9 vani, r.c. € 869,20, in ditta [REDACTED]

Nel N.C.T. le unità immobiliari insistono sulla particella 171, ente urbano di are 06.25;

- p.lla 386, categoria E/3, r.c. € 480,00.

Nel N.C.T. il bene insiste sulla particella 386, ente urbano di are 10.68.

Nel N.C.T. i restanti beni in piena proprietà sono censiti al foglio 246 di Martina Franca:

- p.lla 385, seminativo arborato di 3° classe, esteso are 01.31, r.d. € 0,27, r.a. € 0,27, in ditta [REDACTED]

- p.lla 387, seminativo arborato di 3° classe, esteso are 01.76, r.d. € 0,36, r.a. € 0,36, in ditta [REDACTED]

Nel N.C.E.U. GLI IMMOBILI IN UTILE DOMINIO sono censiti al foglio 246 di Martina Franca:

- p.lla 262, sub. 1, cat. E/3, r.c. € 639,00, in ditta [REDACTED]

Nel N.C.T. il bene insiste sulla particella 262, ente urbano di are 01.10.

- p.lla 263, sub. 1, cat. E/3, r.c. € 261,00, in ditta [REDACTED]

Nel N.C.T. il bene insiste sulla particella 263, ente urbano di are 00.36;

- p.lla 383, categoria E/3, r.c. € 444,00, in ditta [REDACTED]

Nel N.C.T. il bene insiste sulla particella 383, ente urbano di are 08.67;

- p.lla 389, categoria E/3, r.c. € 1.260,00, in ditta [REDACTED]

Nel N.C.T. il bene insiste sulla particella 389, ente urbano di are 14.02.

Nel N.C.T. I BENI IN DIRITTO DI LIVELLO sono censiti al foglio 246 di Martina Franca:

- **p.lla 382**, seminativo arborato di 3° classe, esteso are 01.04, r.d. € 0,21, r.a. € 0,21, in ditta [REDACTED]
- **p.lla 384**, seminativo arborato di 3° classe, di are 11.09, r.d. € 2,29, r.a. € 2,29, in ditta [REDACTED]
- **p.lla 388**, seminativo arborato di 3° classe, di are 00.53, r.d. € 0,11, r.a. € 0,11, in ditta [REDACTED]
- **p.lla 390**, seminativo arborato di 3° classe, di are 20.29, r.d. € 4,19, r.a. € 4,19, in ditta [REDACTED]

Le opere riguardanti il distributore di carburanti completo di pensilina e servizi igienici, ora dismesso, **sono state autorizzate con P.d.C. n°74/04 del 10/03/2004 e successive varianti n°272/2004 e n°8/2005 del 12/01/2005.**

Per l'edificio che ospita le attività di trattoria con somministrazione di bevande alcoliche, vendita di generi di monopolio e locale commerciale per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari, per le quali sono state rilasciate le licenze di esercizio riportate all'allegato 3/g, non sono state rintracciate pratiche edilizie presso l'U.T.C. di Martina Franca.

La porzione di questo edificio, colorata di rosso nel grafico riportato all'allegato 3/c ed individuata nella vecchia mappa catastale dalla particella 171 risale ad epoca antecedente il 1962 e sino a quella data presso gli Uffici Tecnici del Comune non sono archiviate pratiche edilizie riguardanti l'agro di Martina.

Le restanti porzioni del piano terra di 342,00mq, compresi i fabbricati accessori identificati dalle particelle 262 e 263, e l'intero primo piano di 138,00mq coperti, colorati di verde nel grafico riportato all'allegato 3/d, non possono costituire oggetto di sanatoria ai sensi delle disposizioni vigenti, perché realizzati in assenza delle prescritte Autorizzazioni Amministrative in aree soggette ai vincoli idro-geologico e paesaggistico specificati nel Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 3/a e dovranno pertanto essere demoliti. Dei costi prevedibili per le demolizioni ed il trasporto delle macerie alla pubblica discarica si è tenuto conto nella determinazione del **prezzo base**. Gli edifici sono attualmente occupati dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Prezzo base: € 132.859,00



***Lotto n°2 – fondo rustico in agro di Martina F.,
loc. Caselle Nuove***

N.C.T. fg. 236 p.lle 232, 241 e 242



Descrizione sintetica: Piena proprietà del fondo rustico incolto e privo di recinzione di complessivi 4.842,00mq catastali, siti in agro di Martina Franca, località Specchia Tarantina o Caselle Nuove.

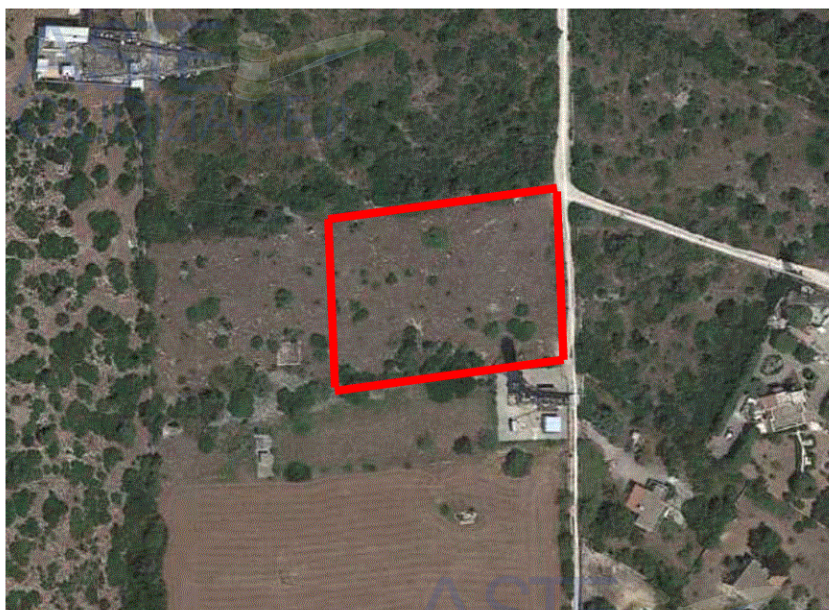


FOTO – Vista aerea

ASTE GIUDIZIARIE.it
Caratteristiche zona (all. 5/a)

Il fondo è posto sulla cima del Monte Trazzonara, in una zona rurale del Comune di Martina Franca denominata Specchia Tarantina, posta a circa 10,00km a sud-est dal centro abitato, al confine con il territorio del Comune di Grottaglie, caratterizzata da una edilizia generalmente di tipo abitativo molto rada e dotata solo di poche urbanizzazioni costituite da strade e linee elettrica e telefonica.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Il fondo in descrizione ha una estensione catastale complessiva di 4.842,00mq catastali, ha forma rettangolare e andamento pressoché pianeggiante, è incolto e privo di recinzione.



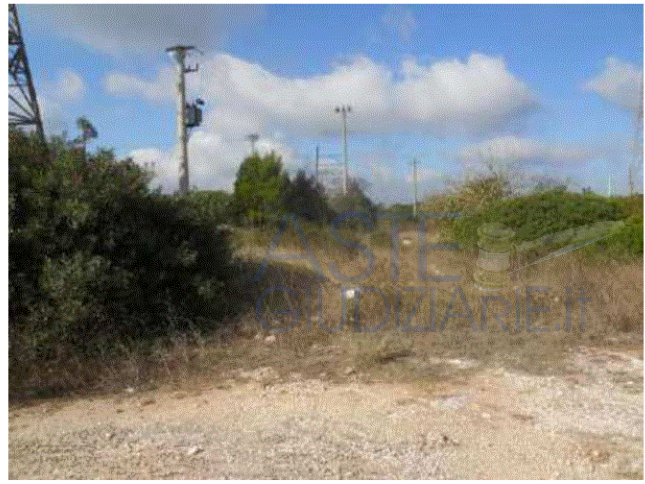


FOTO – viste dei terreni

Confini

Il fondo confina a nord con proprietà Nucci-Simonetti, ad est con proprietà Tamaio, a sud con proprietà Wind-Tre S.p.A. e con proprietà Consorzio Difesa Produzioni Intensive di Brindisi, ad ovest con proprietà SO.G.E.P.

Catasto terreni (all. 5/b)						
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Reddito</i>



La piena proprietà del fondo è pervenuta a [REDACTED]
[REDACTED]

Stato di possesso

Il fondo è attualmente libero da locazioni.

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>
Sì	--	Sì	--	---	---	---

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>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

Metodo di stima

Per la stima del bene si è adoperato il metodo sintetico, basato sulla comparazione di valori assegnati a beni simili dei quali si ha conoscenza certa e diretta, e sulla individuazione di parametri oggettivamente valutabili che hanno permesso di individuare il più probabile valore di mercato del bene. Per l'attribuzione del valore si è tenuto conto della giacitura, della configurazione, della posizione, dell'altimetria e del grado di fertilità attuale e potenziale del terreno. La stima ha altresì considerato la viabilità interna ed esterna, l'accesso, la vicinanza ai centri abitati ed alle piazze di mercato, la presenza di risorse idriche irrigue, il soprassuolo, i vincoli e le servitù.

Al fondo è stato attribuito un valore commerciale a corpo di € 5.000,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà del fondo rustico di complessivi 4.842,00mq catastali, **incolto e privo di recinzione**, sito in agro di Martina Franca, località Specchia Tarantina o Caselle Nuove, posto sulla cima del monte Trazzonara. **Confinante** a nord con proprietà Nucci-Simonetti, ad est con proprietà Tamaio, a sud con proprietà Wind-Tre S.p.A. e con proprietà Consorzio Difesa Produzioni Intensive di Brindisi, ad ovest con proprietà SO.G.E.P.

Nel N.C.T. del Comune di Martina Franca il fondo è censito in ditta [REDACTED]
[REDACTED] al foglio 246:



- p.lla 232, pascolo cespugliato di 2° classe, di are 02.52, r.d. € 0,20, r.a. € 0,10;
- p.lla 241, pascolo cespugliato di 2° classe, di are 1016, r.d. € 0,79, r.a. € 0,42;
- p.lla 242, pascolo cespugliato di 2° classe, di are 35.74, r.d. € 2,77, r.a. € 1,48.

Nel P.R.G. del Comune di Martina Franca il fondo ricade in zona “F2.1 – agricola residenziale”.

Nel P.P.T.R. approvato con D.G.R. n°176 del 16/02/2015 il fondo rientra nelle:- Componenti botanico vegetazionali: B.P., le p.lle 232 e 242, in parte in “boschi”; U.C.P., la p.lla 241 “zona di rispetto dei boschi”, le p.lle 232 e 242 in parte in “zona di rispetto dei boschi”;- Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici: U.C.P., siti di rilevanza naturalistica – area SIC – la p.lla 241 ricade in area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali, la p.lla 242 ricade in parte in area di rispetto delle riserve e dei parchi regionali.

Il fondo **RICADE**, inoltre:

- nella cartografia del SIC “Murgia di sud-est” IT9130005 individuato ai sensi del D.M.03/04/2000;
- nella carta idrogeomorfologica della Puglia la particella 242 è interessate da “ripa di erosione”;
- nel **PIANO OSTACOLI AEROPORTUALI** aeroporto civile di Grottaglie del dispositivo di approvazione ENAC n°133766 del 26/11/2013.

Il fondo è attualmente libero da locazioni.

Prezzo base: € 5.000,00

Risultati dell’ispezione ipotecaria (all. 6/a)

Come risulta dall’ispezione ipotecaria eseguita in data 10/09/2019, della quale si riportano l’elenco delle formalità e le relative trascrizioni all’allegato 6/a, a carico del debitore esecutato sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn°582/2433 del 09/02/2010 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/02/2010 rep.nn°4147/2750;
- iscrizione di ipoteca giudiziale nn°2898/22623 del 21/10/2016 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Taranto del 28/01/2016 rep.n°5526;
- iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossine del 25/10/2017, reg.nn°3374/34664, derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo della Agenzia delle Entrate del 24/10/2017 rep.nn°3489/10617;

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 02/11/2018, nn°18706/26101 a favore della

Taranto, 20/11/2019



In fede,
Ing. Pasquale SPINOSA

