



TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 261/2023

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati: Sigg.ri

*Creditore Procedente: **FINO 2 SECURITISATION SRL** (C.F. e p. Iva 09966400963)*



C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO.....	4
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E.....	8
Controllo della documentazione riportata agli atti.....	8
Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto	8
Sopralluoghi.....	8
Acquisizione della necessaria documentazione.....	8
Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutata	8
Documentazione anagrafica	9
Documentazione catastale	9
Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria	9
Individuazione del bene pignorato e formazione del lotto di vendita.....	10
LOTTO UNICO	10
Identificazione catastale dell'immobile pignorato.....	10
Note sulla situazione catastale.....	11
Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico	11
Sanabilità delle difformità e relativi costi.....	11
Verifica patrimoniale ai sensi dell'art. 177 del c.c.....	12
FASCICOLO LOTTO UNO	13
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	14
Descrizione complessiva e sintetica dei beni	
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche	15
Stato di possesso degli immobili.....	16
Vincoli a carico dell'acquirente.....	17
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	
Spese fisse di gestione e manutenzione	
FASCICOLO LOTTO DUE.....	13
Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto.....	22
Descrizione complessiva e sintetica dei beni	22
Caratteristiche estrinseche ed intrinseche	23
Stato di possesso degli immobili.....	23
Vincoli a carico dell'acquirente.....	17
Vincoli non opponibili all'acquirente.....	
Spese fisse di gestione e manutenzione	

STIMA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE	18
Metodologia applicata	18
I Metodo: sintetico-comparativo.....	19
II Metodo: Capitalizzazione dei redditi.....	19
Valutazioni estimali conclusive.....	
ALLEGATI.....	21



QUESITI POSTI DAL GIUDICE ESECUTIVO

All'udienza e dopo il giuramento di rito, l'illustrissimo giudice dell'esecuzione, Dott. Andrea Paiano, poneva al sottoscritto Arch. Vincenzo Menna, nominato esperto, i seguenti quesiti:

“Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

1) provveda l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali;

2) all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutata, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione:

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;

c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:

c1) se le opere sono sanabili;

c2) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;

c3) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;

c4) i probabili relativi costi;

3) accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutata risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolare di altro

diritto reale;

4) rediga, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;
- d) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) L'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - f1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - f1a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - f1b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - f1c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non Esecutata;
 - f1d) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù ecc);
 - f2) Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

f2a) iscrizioni ipotecarie;

f2b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

g) L'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti, informazioni:

g1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

g2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

g3) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia;

5) fornisca, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile;

6) alleghi a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia;

7) invii, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed alleghi all'originale della relazione attestazione di avere eseguito tale invii.

8) depositi altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria, e fotografie del singolo lotto;

9) segnali tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento;

10) in caso di decesso dell'Esecutata verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice;

11) acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile;

12) sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il

Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario;

13) riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori;

14) depositi in Cancelleria, entro 30 giorni dalla data del giuramento, la bozza, ove necessario (istanza di vendita depositata anteriormente all'1/3/2006 e mancato espletamento dell'adempimento previsto dall'abrogato art. 173 disp. att. C.p.c.) dell'avviso di presentazione dell'istanza di vendita.”

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL GE.

Controllo della documentazione riportata agli atti

Il sottoscritto, prima di dare inizio alle operazioni peritali, ha controllato l'intera documentazione riportata agli atti constatando che non vi erano apparenti irregolarità di forma.

Comunicazioni dell'esperto agli aventi diritto

Previo comunicazioni a mezzo:

1. raccomandata A/R n. _____ del _____ ricevuta di consegna n. _____ ritirata il _____ della parte debitrice, inviata presso:

2. telegramma n. _____ del _____ inviato alla parte debitrice presso:

_____). Proprietari degli immobili siti in Mottola (TA):

CAT.	Titolarietà	Ubicazione	FG.	P.IIa	Qualità	CL	ha	are	ca	Red dominicale	Reddito agrario
					Seminativo	4		9	43	Euro: 1,22	Euro: 1,46
T	Proprietà	MOTTOLA (TA)	8	41	Pascolo	2		37	76	Euro: 4,88	Euro: 1,56
					P. Arboreo	3	1	74	81	Euro: 7,22	Euro: 6,32
T	Proprietà	MOTTOLA (TA)	8	167	Seminativo	4	2	44	50	Euro: 31,57	Euro: 37,88

ai proprietari degli immobili sottoposti a pignoramento:

a) a seguito di nomina avvenuta all'udienza del

b) a seguito di “Rif.: la sentenza della Corte Costituzionale n. 128/21 del 22/06/21, ha dichiarato illegittima la 2^ proroga (dal 1^ gennaio al 30 giugno 2021) della sospensione di ogni attività nelle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore”.

si comunicava l'inizio delle operazioni peritali in data _____ con relativo sopralluogo nell'immobile oggetto della presente procedura (cfr. all. 1).

Sopralluoghi

In data _____ il sottoscritto si recava in Mottola (TA) in Località Poltri - Contrada Monaci Montelezzi n. 1 - SX 37 dove in presenza del dott. Paolo Annunziato delegato del Direttore dell'I.V.G. di Taranto (ausiliario del Giudice) dell' _____ (aiutante del CTU) dei sigg.ri _____ (proprietari esecutati) i quali resi edotti del motivo della visita consentono che si proceda al sopralluogo negli immobili suddetti. Tale sopralluogo, eseguito presso il Compendio immobiliare di cui sopra, ha comportato particolari difficoltà operative in quanto è stato necessario in simultaneo eseguire:

1. le necessarie rilevazioni planimetriche e fotografiche;
2. l'analisi ed il confronto in loco della documentazione tecnica, urbanistica, catastale con lo stato di fatto in corso di rilevamento;
3. l'esecuzione del rilievo areo tramite l'ausilio del drone;
4. la restituzione grafica su carta effettuata in anticipo in loco.

Al termine dei sopralluoghi è stato redatto apposito verbale delle operazioni eseguite riportato in allegato alla presente (cfr. All. 2).

Acquisizione della necessaria documentazione

Estratti per riassunto dell'atto di nascita degli Esecutati

_____ (proprietario esecutato) il documento (cfr. All. 3) rilasciato il _____ stato estratto dal registro atti di nascita del Comune di _____ dell'anno _____ Parte I, Serie A, n. _____ ove risulta che il _____ di sesso _____ è nata a _____ (BA) il giorno _____ del mese di _____ del _____

_____ (proprietaria esecutata) il documento (cfr. All. 3) rilasciato il _____ stato estratto dal registro atti di nascita del Comune di _____ dell'anno _____ Parte I, Serie A, n. _____ ove risulta che la _____ di sesso f _____ è nata in _____ il giorno _____ del mese di _____ del _____

Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio degli Esecutati

I sigg.ri _____ (proprietari esecutati) hanno contratto matrimonio in _____ (BA) il giorno _____ del mese di _____ del _____ al _____ Nel certificato NON è presente Annotazione _____ (cfr. All. 4).

Documentazione anagrafica

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mottola (TA) tramite richieste in via formale sono state acquisite le informazioni circa l'attuale residenza dei sigg.ri _____ (proprietari esecutati) dal documento (cfr. All. 5) attualmente hanno la propria residenza in _____

Documentazione catastale

Presso l'Agenzia delle Entrate – U.T.E. di Taranto – Servizi catastali, il sottoscritto ha richiesto l'estrazione in copia di tutti i documenti tecnici (inerenti l'U.I. oggetto di pignoramento) necessari per il prosieguo delle operazioni peritali. L' U.T.E. di Taranto dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha rilasciato al sottoscritto:

1. Tipo mappale – frazionamento n. 18111 su mod. 51 del 20/09/69 allegato alla nota di voltura n. 36 del 1971 (cfr. All. 6);
2. Visure storiche al microfilm delle partite catastali n. 12165, 12163, 4017 e 1520 (cfr. All. 6).

Documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mottola (TA)

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mottola (TA) il sottoscritto ha richiesto l'estrazione in copia di tutti i documenti tecnici ed amministrativi (inerenti l'U.I. oggetto di pignoramento) necessari per il prosieguo delle operazioni peritali. L'U.T. del Comune di Mottola (TA) dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha rilasciato al sottoscritto:

1. Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Notar Lanzillotta Maria del 19/10/05 rep. 131657, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubbl. Imm. di Taranto il 07/11/05 al n. 18184 in favore del Comune di Mottola (C.F. 00243880739);
2. Certificazione della destinazione Urbanistica del 24/10/23 (cfr. All. 7).

Ricerca Documentale presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Taranto

Successivamente il sottoscritto ha continuato la ricerca sulla documentazione inerenti gli immobili presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Taranto. Dopo lunga ricerca nella banca dati, esperita anche su microfilm per partite di proprietà, lo scrivente ha ricostruito l'avvicinarsi della proprietà degli immobili fino alla data di impianto nello schedario del Catasto in cui la prima U.I. è stata accatastata. Le ricerche effettuate sono state necessarie al fine di stabilire la legittimazione urbanistica degli Immobili oggetto di esecuzione, infatti gli immobili in precedenza descritti sono da considerarsi legittimi, a prescindere da previgenti regolamenti edilizi.

Provenienza degli immobili: Con atto di compravendita del 10/11/00 rep. n. 117272 per Notar Lanzillotta Maria da Noci registrato a Taranto il 22/11/00 al n. 13463 i sigg.ri _____ acquistano da

potere della _____ la piena proprietà degli Immobili oggetto di procedura (cfr. All. 8). Con atto di donazione e divisione del 14/12/1969 rep. n. 2713 per Notar Vittorio Folinea da Noci registrato a Noci il 3/01/70 al n. 2 vol. 98 la _____ riceve in donazione insieme ai germani dal proprio genitore

_____ e contestualmente per divisione dai germani la piena proprietà degli Immobili oggetto di procedura (cfr. All. 9). Per inciso la p.lla 167 che insieme alla p.lla 41 è oggetto dell'atto di divisione nasce dal frazionamento della p.lla 40 presentato il 20/09/69 all'U.T.E. di Taranto con il Tipo mappale n. 18111 su mod. 51 (cfr. All. 6) allegato alla nota di voltura n. 36 derivata dall'atto di donazione e divisione. La titolarità della p.lla 167 (ex p.lla 40) del _____ viene acquisita in forza dell'atto di

compravendita del 6/05/1930 rep. n. 5206 per Notar Francesco Gallo da Noci registrato a Noci il 14/05/30 al n. 731 da potere del _____ (cfr. All. 10). La titolarità della p.lla 41 del sig.

_____ viene ottenuta in forza dell'atto di compravendita del 4/02/1920 rep. n. 914 per Notar

Carlo De Anna da Alberobello registrato a Noci il 4/02/20 al n. 510 da potere del sig.

(cfr. All.

11). All'attualità a seguito degli atti sopra richiamati la piena proprietà dell'U.I. viene di seguito schematizzata:

TITOLARITÀ	INTESTATI ALL'ATTUALITÀ	FG	P.lla	Qualità	CL	Red dominicale	Reddito agrario
proprietà per ½ ciascuno indiviso		8	41	Seminativo	4	Euro: 1,22	Euro: 1,46
				Pascolo	2	Euro: 4,88	Euro: 1,56
				P. Arboreo	3	Euro: 7,22	Euro: 6,32
proprietà per ½ ciascuno indiviso		8	167	Seminativo	4	Euro: 31,57	Euro: 37,88

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni, per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, per tutte le particelle oggetto di pignoramento.

Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Il sottoscritto ai fini dell'individuazione dei lotti di vendita ritiene propedeutico riportare l'avvicinarsi della proprietà susseguitasi nel tempo per i beni pignorati.

1. L'unità immobiliare:

Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.lla	Qualità	CL	Red dominicale	Reddito agrario
1	proprietà per ½ ciascuno indiviso	MOTTOLA (TA) Loc. Poltri - Contrada Monaci Montelezzi	8	41	Seminativo	4	Euro: 1,22	Euro: 1,46
					Pascolo	2	Euro: 4,88	Euro: 1,56
					P. Arboreo	3	Euro: 7,22	Euro: 6,32
	proprietà per ½ ciascuno indiviso	MOTTOLA (TA) Loc. Poltri - Contrada Monaci Montelezzi	8	137	Seminativo	4	Euro: 31,57	Euro: 37,88

è pervenuto agli esecutati: sigg.ri

per l'intero in forza del atto di

compravendita del 10/11/2000 rep. n. 117272 per Notar Lanzillotta Maria da Noci registrato a Taranto il 22/11/2000 al n. 13463 (cfr All. 8). Ciò premesso, lo scrivente CTU tenendo conto dello stato di fatto e di diritto degli immobili e di quanto riportato negli atti di compravendita e di pignoramento, individua un Unico Lotto di Vendita.

LOTTO UNICO

Intera proprietà di terreno agricolo (40.742318, 17.168772) avente morfologia degradante verso sud-est e forma trapezoidale. È individuato da due p.lle contigue aventi forma trapezoidale con accesso da strada sterrata vicinale interpodereale (gravata da servitù di passaggio in favore dei fondi rustici da essa serviti). Allo stradello si accede dalla strada intercomunale che da nord a sud è confine tra i feudi di Mottola e Martina Franca. L'appezzamento è sito nel Feudo del Comune di Mottola (TA) in Loc. "Poltri" – C.da Monaci Montelizzi. Al Lotto si arriva dal centro abitato percorrendo: le strade prov.li 237 e 53, la prov. Noci - Taranto e la prov. 56 per Martina Franca. È identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 8, P.lle 41 e 167. L'intero Lotto confina a nord con le p.lle

40 e 123 ad est con la p.lla 40 e lo stradello interpodereale, a sud con le p.lle 42, 44 e 90 mentre ad ovest confina con le p.lle 123 e 133.

Identificazione catastale dell'immobile pignorato

TABELLA 1: Catasto Terreni - Dati catastali riportati agli atti									
Comune di Mottola (TA)									
Fg.	P.lla	qualità	porzione	CL	Ha	Are	ca	R. dominicale	R. agrario
8	41	Seminativo	AA	4		9	43	€ 1,22	€ 1,46
		Pascolo	AB	2		37	76	€ 4,88	€ 1,56
		P. Arboreo	AC	3	1	74	81	€ 7,22	€ 6,32
8	167	Seminativo	=	4	2	44	50	€ 31,57	€ 37,88
In ditta: per 1/1 indiviso.									

TABELLA 2: Catasto Terreni - Dati aggiornati											
Comune di Mottola (TA)											
Lotti di vendita	Fg.	P.lla	partita	qualità	porzione	CL	Ha	Are	ca	R. dominicale	R. agrario
UNICO	8	41	12165	Seminativo	AA	4		9	43	€ 1,22	€ 1,46
				Pascolo	AB	2		37	76	€ 4,88	€ 1,56
				P. Arboreo	AC	3	1	74	81	€ 7,22	€ 6,32
	8	167	12165	Seminativo	=	4	2	44	50	€ 31,57	€ 37,88
In ditta: proprietà per 1/1 indiviso.											

Note sulla situazione catastale

Le particelle oggetto della corrente procedura di esecuzione immobiliare risultano censite nel Catasto Terreni alla data di inizio delle operazioni peritali. Dal confronto tra la documentazione urbanistica, catastale (foglio di mappa, frazionamento del 20/09/69 e visure) lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo e come si evince dal rilievo fotografico, dalla restituzione grafica effettuata sono emerse lievi differenze nel rilievo delle lunghezze rispetto al frazionamento n. 18111 del 20/09/69 presentato all'U.T.E. di Taranto dovute al fattore di scala ed alla non fedele restituzione grafica. I confini della p.lla 167 così come riportati nel frazionamento non sono materializzati sul posto. Mentre la p.lla 41 è delimitata da recinzione perimetrale costituita da muretto lineare in pietra a secco. Il muro avente altezza di circa 1,20 mt. risulta franato in molti punti ed ha bisogno di essere ripristinato.

Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

L'appezzamento agricolo sito nel Feudo del Comune di Mottola (TA) composto da due p.lle contigue con accesso da strada sterrata interpodereale precedentemente identificato come Lotto Unico, si trova in Località "Poltri" – C.da Monaci Montelizzi. Come già accennato, al fine di stabilire la legittimazione urbanistica sulla base di quanto rinvenuto presso l'U.T. Comunale di Mottola e presso l'Agenzia del Territorio di Taranto, per il suddetto terreno essendo rappresentato dai Titoli in precedenza descritti può considerarsi legittimo a prescindere da previgenti regolamenti edilizi. Dal confronto tra la documentazione notarile, gli elaborati grafici, le planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo sono emerse:

1. lievi differenze nel rilievo delle lunghezze rispetto al frazionamento n. 18111 del 20/09/69 presentato all'U.T.E. di Taranto dovute al fattore di scala ed alla non fedele restituzione grafica. I confini della p.lla 167 così come riportati nel frazionamento non sono materializzati sul posto;
2. atto unilaterale d'obbligo edilizio del Notar Lanzillotta Maria del 19/10/05 rep. 131657, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 07/11/05 al n. 18184. A favore del Comune di Mottola (C.F. 00243880739) e contro: Con quest'atto si sono asservite a vincolo di inedificabilità i fondi rustici al fg. 8, p.lle 41 e 167.

Verifica patrimoniale ai sensi dell'art. 177 del c.c.

Sulla base di quanto riportato agli atti costituenti il fascicolo, dalle copie degli atti di provenienza del bene, nonché dalle considerazioni fatte in precedenza, risulta che alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento il seguente bene immobile:

LOTTO UNICO - definizione

Intera proprietà di terreno agricolo (40.742318, 17.168772) avente morfologia degradante verso sud-est e forma trapezoidale. È individuato da due p.lle contigue aventi forma trapezoidale con accesso da strada sterrata vicinale interpodereale (gravata da servitù di passaggio in favore dei fondi rustici da essa serviti). Allo stradello si accede dalla strada intercomunale che da nord a sud è confine tra i feudi di Mottola e Martina Franca. L'appezzamento è sito nel Feudo del Comune di Mottola (TA) in Loc. "Poltri" – C.da Monaci Montelizzi. Al lotto si arriva dal centro abitato percorrendo: le strade provinciali 237 e 53, la prov. Noci - Taranto e la prov. 56 per Martina Franca. È identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 8, P.lle 41 e 167. L'intero Lotto confina a nord con le p.lle 40 e 123 ad est con la p.lla 40 e lo stradello interpodereale, a sud con le p.lle 42, 44 e 90 mentre ad ovest confina con le p.lle 123 e 133.

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna



TRIBUNALE ORDINARIO DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 261/2023

Giudice dell'esecuzione: Dott. Andrea Paiano

Esecutati: Sigg.ri

Creditore Procedente: FINO 2 SECURITISATION SRL (C.F. e p. Iva 09966400963)



C.T.U.: Arch. Vincenzo Menna

FASCICOLO LOTTO UNICO



Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il LOTTO UNICO

Intera proprietà di Terreno agricolo avente morfologia degradante verso sud-est e forma trapezoidale. È composto da due p.lle contigue con accesso da strada sterrata vicinale interpodereale (gravata da servitù di passaggio in favore dei fondi rustici da essa serviti). Allo stradello si accede dalla strada intercomunale che da nord a sud è limite tra i feudi di Mottola e Martina Franca. L'appezzamento è sito nel Feudo del Comune di Mottola (TA) in Loc. "Poltri" – C.da Monaci Montelizzi. È identificato nel N.C.T. di Mottola (Coordinate geografiche in gradi decimali 40.742318, 17.168772) al Fig. 8:

I. P.lla 41 porzione:

- a. AA qual. Sem.vo di 4[^] cl., sup. nominale cat. 943,00 mq, Red. Dom. € 1,22, Red. Agr. € 1,46;
- b. AB qual. Pascolo di 2[^] cl., sup. nominale cat. 3.776,00 mq, Red. Dom. € 4,88, Red. Agr. € 1,56;
- c. AC qual. P. Arboreo di 3[^] cl., sup. nominale cat. 17.481,00 mq, Red. Dom. € 7,22, Red. Agr. € 6,32;

II. P.lla 167 Seminativo di 4[^] cl., sup. nominale cat. 24.450,00 mq, Redd. Dom. € 31,57, Redd. Agr. € 37,88.

Al Lotto si arriva dal centro abitato percorrendo: le strade prov.li n. 237 e 53, la prov. Noci - Taranto e la prov. 56 per Martina Franca. L'intero fondo confina a nord con le p.lle 40 e 123 ad est con la p.la 40 e lo stradello interpodereale, a sud con le p.lle 42, 44 e 90 mentre ad ovest confina con le p.lle 123 e 133.

Descrizione complessiva e sintetica del bene: LOTTO "UNICO"

L'appezzamento agricolo sito nel Feudo del Comune di Mottola (TA) composto dalle p.lle 41 e 167 contigue del Fig. 8 con accesso da strada sterrata interpodereale precedentemente identificato come Lotto Unico, si trova in Località "Poltri" – C.da Monaci Montelizzi. Il Territorio, avente morfologia degradante verso sud-est, è situato a nord-est del centro abitato, in un contesto di tipo agricolo caratterizzato dalla presenza di una diffusa naturalità con la presenza di gravine, boscaglie di pino, querce e macchia mediterranea spontanea. Sono presenti fabbricati sparsi, prevalentemente destinati ad attività agricola, alcuni dei quali tipologicamente assimilabili a masserie. La zona è servita dalla rete per l'erogazione dell'energia elettrica. Retrostante al muretto in pietra a secco antistante lo stradello interpodereale è presente una servitù costituita da una linea di elettrodotto con pali in cemento e cavidotto aereo per la distribuzione dell'energia elettrica nella zona. Le aree arborate presenti nel Feudo coprono circa il trenta per cento della superficie comunale con quattro tipi di essenze: il leccio, la roverella, la spinosa e il fragno (una delle querce più rare presenti in Italia). Il Lotto NON è gravato da usi civici e ricade nel vigente P.R.G. (Vedi C.D.U. – All. 8) in zona "E.4 bosco o macchia mediterranea" - N.T.A. P.R.G. art. 2.41. Mentre nel Piano paesaggistico territoriale della Regione Puglia (PPTR) le due p.lle ricadono nei seguenti vincoli:

1. Componenti geomorfologiche – ulteriori contesti paesaggistici – Doline;
2. Componenti botanico-vegetazionali – beni paesaggistici – boschi e macchie;
3. Componenti botanico-vegetazionali – ulteriore contesti paesaggistici – area di rispetto dei boschi;
4. Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici – zone gravate da usi civici;

5. Componenti delle aree protette e dei siti Naturali – ulteriori contesti paesaggistici – siti di rilevanza naturalistica;

La zona NON è dotata di opere di urbanizzazione primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica e parcheggi e NON vi si trovano esercizi commerciali ed uffici. Dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse:

- lievi differenze nel rilievo delle lunghezze rispetto al frazionamento n. 18111 del 20/09/69 presentato all'U.T.E. di Taranto dovute al fattore di scala ed alla non fedele restituzione grafica. I confini della p.lla 167 così come riportati nel frazionamento non sono materializzati sul posto;
- atto unilaterale d'obbligo edilizio del Notar Lanzillotta Maria del 19/10/05 rep. 131657, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 07/11/05 al n. 18184. A favore del Comune di Mottola (C.F. 00243880739) e contro: Con quest'atto si sono asservite a vincolo di inedificabilità i fondi rustici al fg. 8, p.lle 41 e 167.

La superficie del Lotto è così distribuita:

Lotto di vendita	Fg.	P.lla	partita	qualità	porzione	CL	Ha	Are	ca	Mq
UNICO	8	41	12165	Seminativo	AA	4		9	43	943,00
				Pascolo	AB	2		37	76	3.776,00
				P. Arboreo	AC	3	1	74	81	17.481,00
	8	167	12165	Seminativo	=	4	2	44	50	24.450,00
Totale										46.650,00

Stato di Possesso: il Lotto al momento del sopralluogo risulta dagli Esecutati locato al proprio figlio con contratto di fitto per anni quindici ai sensi della Legge n. 203/82 dall'11/03/13 per un canone annuo di euro 600,00 (seicento). Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 29/03/13 al n. 3926 serie n. 3. La scadenza del contratto è fissata entro il 31/03/28 (tra circa quattro anni). L'art. 4 della L. n. 203/82 prevede il tacito rinnovo in mancanza di disdetta per ulteriori 15 anni. La disdetta deve trasmettersi entro e non oltre un anno dalla scadenza del contratto mediante raccomandata A.R.. Dal momento del ricevimento della racc. a/r di disdetta non potranno più essere effettuate nuove semine o coltivazioni sui terreni richiesti. La p.lla 41 è delimitata da recinzione perimetrale costituita da muretto lineare in pietra a secco. Il muro avente altezza di circa 1,20 mt. risulta franato in molti punti ed ha bisogno di interventi di ripristino. La Chiusa è coltivata a Pascolo Arboreo; si trova in mediocre stato di conservazione: necessita di interventi di potatura degli alberi presenti all'interno del lotto e di pulizia dalla vegetazione spontanea ed infestante anche ai fini di proteggere il Lotto da possibili atti di vandalismo.

Stima del Canone di locazione

L'intero Fondo rustico locato ha una superficie nominale di circa 46.650,00 mq, considerando l'unicità del Lotto la stima del canone del valore di locazione si può effettuare individuando il valore minimo del canone di locazione

in base a quanto stabilito dalla Legge Finanziaria 2005. La disciplina ha introdotto sotto forma di limite al potere accertativo dell’Agenzia delle Entrate un vero e proprio imponibile di reddito di locazione pari al 10 % del valore catastale che può intendersi pertanto come valore minimo del canone di locazione. Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un coefficiente variabile in base alla categoria catastale. Nel caso in cui il terreno sia condotto da un coltivatore diretto il Reddito Dominicale è incrementato dai coefficienti 1,25 e 75.

Lotti di vendita	Fg.	P.lla	qualità	porzione	Ha	Are	ca	R. dom.	Coeff. di rivalutazione	Val. min. del canone di locaz.
UNICO	8	41	Sem.vo	AA		9	43	€ 1,22	1,25 x 75	€ 114,37
			Pascolo	AB		37	76	€ 4,88	1,25 x 75	€ 457,50
			P. Arboreo	AC	1	74	81	€ 7,22	1,25 x 75	€ 676,87
	8	167	Sem.vo	==	2	44	50	€ 31,57	1,25 x 75	€ 2.959,68
Totale valore minimo del canone di locazione										€ 4.208,42

Quindi il valore minimo del canone di locazione annuale per il Lotto oggetto di esecuzione è pari ad Euro 4.208,42.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche: Lotto Unico

La zona agricola ove è ubicato l’immobile è priva delle urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché di negozi di prima necessità ed è posta a circa 15 km a nord-est dal centro abitato. L’accesso al Lotto avviene direttamente attraverso strada sterrata interpodereale a cui si accede dalla strada intercomunale che da nord a sud è confine tra i feudi di Mottola e Martina Franca. L’origine dell’impianto Arborato nella p.lla 41 è da ricondurre al nutrimento del bestiame, creando paesaggi forestali adeguati a produrre frasca da foraggio (foglie) ghiande e prati che possono svilupparsi sotto la copertura degli alberi. Per far questo si riduce il numero delle piante di un bosco naturale con densità che vanno da pochi esemplari ad ettaro, tipici dei pascoli arborati, fino a 90-100 piante ad ettaro nel caso di boschi da pascolo. Gli arborati, oltre a creare dei paesaggi aperti e luminosi, si prestano a far sviluppare piante monumentali, in quanto l’albero cresciuto isolato sviluppa dimensioni notevoli della chioma e del fusto. *Molte delle piante oggi classificate come monumentali sono spesso cresciute in boschi pascolati o pascoli arborati, poi abbandonati e ridiventati boschi densi, dato che le nuove piante circondano quelle più anziane.* L’origine del pascolo in bosco si perde nella storia, la legislazione romana ne regolamentava l’uso e con il termine “saltus” ne individuava le formazioni. In tutto il Mediterraneo, il pascolo arborato è utilizzato per offrire rifugio agli animali durante le ore più calde del giorno e per la produzione di legna da ardere.

Stato di possesso degli immobili: Lotto Unico

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto, il sottoelencato bene immobile, di piena proprietà degli Esecutati: “Terreno agricolo” (40.742318, 17.168772) avente morfologia degradante verso sud-est e forma

trapezoidale con accesso da strada sterrata vicinale interpodereale (gravata da servitù di passaggio in favore dei fondi rustici da essa serviti). È individuato da due p.lle contigue rilevate nel N.C.T. di Mottola al Fg. 8:

I. P.lla 41 porzione:

- a. AA qualità Seminativo di 4[^] cl., superficie cat. 943,00 mq, Redd. Dom. € 1,22, Redd. Agr. € 1,46;
- b. AB qualità Pascolo di 2[^] cl., superficie cat. 3.776,00 mq, Redd. Dom. € 4,88, Redd. Agr. € 1,56;
- c. AC qualità P. Arboreo di 3[^] cl., superficie cat. 17.481,00 mq, Redd. Dom. € 7,22, Redd. Agr. € 6,32;

II. P.lla 167 Seminativo di 4[^] cl., superficie cat. 24.450,00 mq, Redd. Dom. € 31,57, Redd. Agr. € 37,88;

Allo stradello si accede dalla strada intercomunale che da nord a sud è confine tra i feudi di Mottola e Martina Franca. L'appezzamento è sito nel Feudo del Comune di Mottola (TA) in Loc. "Poltri" – C.da Monaci Montelizzi. Al lotto si arriva dal centro abitato percorrendo le strade prov.li 237 e 53, la prov. Noci - Taranto e la prov. 56 per Martina Franca. È identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 8, P.lle 41 e 167.

L'Immobile è pervenuto agli esecutati:

per l'intero in forza del atto

di compravendita del 10/11/2000 rep. n. 117272 per Notar Lanzillotta Maria da Noci registrato a Taranto il 22/11/2000 al n. 13463 (cfr All. 8). Per tutto quanto sopra richiamato risulta di piena ed esclusiva proprietà degli Esecutati.

Vincoli a carico dell'acquirente

La tabella che segue riporta i vincoli che, a seguito di eventuale vendita, resteranno a carico dell'acquirente.

Tipologia di vincolo	Esistenza	Descrizione
Domande giudiziali	Nessuna	-----
Atti di asservimento urbanistici	1. Atto unilaterale d'obbligo edilizio del Notar Lanzillotta Maria del 19/10/05 rep. 131657, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubbl. Imm. di Taranto il 07/11/05 al n. 18184. A favore del Comune di Mottola (C.F. 00243880739); 2. Certificazione della destinazione Urbanistica del 24/10/23 (cfr. All. 7).	-----
Convenzioni matrimoniali	Nessuno	-----
Vincoli di natura condominiale	Nessuno	-----
Altre limitazioni d'uso	Contratto di locazione per anni 15 ai sensi della L. n. 203/82 dall'11/03/13 registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 29/03/13 al n. 3926 serie n. 3. La scadenza del contratto è fissata entro il 31/03/28. L'art. 4 della L. n. 203/82 prevede il tacito rinnovo in mancanza di disdetta per ulteriori 15 anni.	-----

Vincoli non opponibili all'acquirente

Sulla scorta della documentazione componente il fascicolo agli atti, nonché dalla certificazione notarile effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, sono state individuate le seguenti iscrizioni e

trascrizioni pregiudizievoli che, in caso di trasferimento immobiliare, non potranno essere assegnate alla parte acquirente:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Trascrizione n.	A favore	Contro
Pignoramento immobiliare	Atto di pignoramento immobiliare notificato il 31/07/13 a mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. 11855 Reg. gen. 15292 Repertorio 2200 del 19/07/13	FERRERO MANGIMI SPA (C.F. 02887420046)	Sig.ri
Pignoramento immobiliare	Atto di pignoramento immobiliare notificato il 16/07/14 a mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. 11446 Reg. gen. 14208 Repertorio 2448 del 7/07/14	FERRERO MANGIMI SPA (C.F. 02887420046)	S
Pignoramento immobiliare	Atto di pignoramento immobiliare notificato il 20/09/23 a mezzo Uff. giudiz. della Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto	Reg. part. 18893 Reg. gen. 24607 Repertorio 4152 del 31/07/23	FINO 2 SECURITISATION SRL (C.F. 09966400963)	

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
Ipoteca giudiziale	Decreto Ingiuntivo	Reg. part. 5293 Reg. gen. 29694 Repertorio 434 del 12/04/11	Mezzapesa Fortunato (C.F. MZZFTN64E11F915L)	S I
Ipoteca giudiziale	Decreto Ingiuntivo	n. 369/2023 del 28/02/23 del Tribunale di TA proc. N. 604/23 R.G.	FINO 2 SECURITISATION SRL (C.F. 09966400963)	S

Spese fisse di gestione e manutenzione

La p.lla 41 coltivata a Pascolo Arboreo si trova in mediocre stato di conservazione: necessita di interventi di potatura degli alberi presenti all'interno del Lotto e di pulizia dalla vegetazione spontanea ed infestante anche ai fini di proteggere il Terreno da possibili atti di vandalismo. Pertanto al momento del sopralluogo non sono computabili spese fisse di gestione e manutenzione.

STIMA DEL BENE LOTTO UNICO OGGETTO DI ESECUZIONE

Metodologia applicata

Obiettivo della presente relazione di stima è quello di valutare il valore di mercato dell'U.I. da stimare, ovvero, determinare il suo più probabile prezzo di vendita in un libero mercato delle compravendite e in un determinato periodo di tempo. Per l'attribuzione del valore del fondo si è tenuto conto della giacitura, configurazione, posizione, altimetria e del grado di fertilità attuale e potenziale del terreno, nonché dello stato di manutenzione e conservazione. A tal fine sono state applicate le seguenti due metodologie:

1. metodo indiretto consultando: i Valori Agricoli medi per la Regione Puglia messi gratuitamente a disposizione dall' Agenzia delle Entrate anche sul sito www.agenziaentrate.gov.it;

2. metodo diretto o metodo sintetico o metodo per comparazione;

Il valore di mercato viene ricavato come media dei valori ottenuti dall'applicazione di ciascun metodo.

I Metodo: sintetico-comparativo

I Valori agricoli medi sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni d'Esproprio Provinciali. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali. Valori Agricoli Medi - Annualità 2022 (Euro/Ha):

Regione Agraria n. 5: Comuni di Noci

1. euro 10.500,00 per Seminativo;
2. euro 1.900,00 per Pascolo;
3. euro 3500,00 per Arborato.

Valore unitario della superficie: euro 10.500,00 : 10.000 mq = 1,05 €/m²

Superficie totale a Seminativo (**p.lle 167 + AA p.lla 41**) 24.450,00 + 943,00 = 25.393,00 mq.

Valore della superficie del lotto per Seminativo: 1,05 Euro/mq x 25.393,00 mq = **26.662,65 Euro**

Valore unitario della superficie: euro 1.900,00 : 10.000 mq = 0,19 €/m²

Superficie totale a Pascolo (**p.lla 41 AB**) 3.776,00 mq

Valore della superficie del lotto per Pascolo: 0,19 Euro/mq x 3.776,00 mq = **717,44 Euro**

Valore unitario della superficie: euro 3.500,00 : 10.000 mq = 0,35 €/m²

Superficie totale a Arborato (**p.lla 41 AC**) 17.481,00 mq

Valore della superficie del lotto per Arborato: 0,35 Euro/mq x 17.481,00 mq = **6.118,35 Euro**

Valore totale della superficie del lotto: **26.662,65 € + 717,44 € + 6.118,35 € = 33.498,44 Euro**

II Metodo: Capitalizzazione dei redditi

Tale metodo consiste nella determinazione del valore di mercato mediante attento confronto con altri beni (detti beni di riferimento) aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella stessa zona (o in zone limitrofe) e che siano stati oggetto di valutazione in condizioni ordinarie di mercato. A tal fine il sottoscritto ha svolto indagini presso operatori del settore ed agenzie specializzate al fine di acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto di valutazione. Successivamente, su ciascun valore unitario acquisito, espresso in €/m², è stata svolta una operazione di "aggiustamento" finalizzata a ricavare il valore unitario medio. Il valore così ricavato, moltiplicato per la superficie (o consistenza) del bene oggetto di stima, consente di ricavare l'effettivo valore di mercato del bene. In definitiva i punti sviluppati per addivenire al valore di mercato del bene oggetto di stima sono:

- 1) Acquisizione di valori unitari di zona;
- 2) Calcolo della consistenza;
- 3) Determinazione del valore di mercato.

Acquisizione dei valori unitari di zona

Tali valori sono stati ricavati attraverso indagini di tipo diretto ed indiretto. Le indagini dirette sono state eseguite presso operatori ed agenzie immobiliari della zona prendendo in considerazione le offerte di vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quella in esame. Da tale indagine è risultato che il valore medio di vendita nella zona per il:

1. Seminativo è di **€/m² 1,60;**
2. Pascolo è di **€/m² 0,50;**
3. Arborato è di **€/m² 0,70;**

I valori unitari così ottenuti dai due metodi (quello da indagini dirette e quello da indagini indirette), vengono mediati. Quindi:

ANALISI DIRETTA:

Valore unitario della superficie per Seminativo = **€/m² 1,05**

Valore unitario della superficie per Pascolo = **€/m² 0,19**

Valore unitario della superficie per Arborato = **€/m² 0,35**

ANALISI INDIRETTA:

Valore unitario della superficie per Seminativo = **€/m² 1,60**

Valore unitario della superficie per Pascolo = **€/m² 0,50**

Valore unitario della superficie per Arborato = **€/m² 0,70**

MEDIA (arrotondata):

Valore unitario della superficie per Seminativo = **€/m² 1,325**

Valore unitario della superficie per Pascolo = **€/m² 0,345**

Valore unitario della superficie per Arborato = **€/m² 0,525**

Determinazione del valore di mercato

Sulla base delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a:

Valore di Mercato dell'Immobile

Valore medio x Superficie Totale per Seminativo = 1,325 €/m² x 25.393,00 m² = € 33.645,72

Valore medio x Superficie Totale per Pascolo = 0,345 €/m² x 3.776,00 m² = € 1.302,72

Valore medio x Superficie Totale per Arborato = 0,525 €/m² x 17.481,00 m² = € 9.177,52

Valore di Mercato Totale = € 12.075,12 + € 47,00 = € 44.125,96

ADEGUAMENTI E CORREZZIONI DELLA STIMA

1. Riduzione del valore del 5 % per assenza di garanzia per vizi;
2. Riduzione del valore del 10 % per l'Atto d'obbligo in favore del Comune di Mottola;
3. Decurtazioni del 10 % per lo stato di possesso.

PREZZO BASE DEL "LOTTO UNICO"

Arrotondato in cifra tonda a € **33.954,93** (diconsi euro trentatremilanovecentocinquantaquattro/93)

VALORE DI MERCATO FINALE DEL BENE LOTTO UNICO = € 33.955,00

(trentatremilanovecentocinquantacinque/00)

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO

Arrotondato in cifra tonda a € **33.955,00** (trentatremilanovecentocinquantacinque/00)

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna
ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI

1. Copia Comunicazione di inizio operazioni peritali;
2. Copia verbale di sopralluogo;
3. Copia Residenza e stato di famiglia degli Esecutati;
4. Copia Estratto per riassunto dell'atto di nascita degli Esecutati;
5. Copia Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli Esecutati;
6. Copia Certificato dell'atto di matrimonio degli Esecutati;
7. Copia Residenza e stato di famiglia degli Esecutati;
8. Copia Planimetrie e Visure catastali e mappale aggiornate;
9. Copia Titoli per esecuzione lavori edili;
10. Copia Elaborati grafici allegati ai Titoli;
11. Copia Titoli notarili;
12. Copia provvedimento del G.E.;
13. Rilievo grafico dello stato di fatto;
14. Copia Visure Ipotecarie;

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna