

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

- BANCA POPOLARE PUGLIESE

s.c.p.a. -

Contro

- [REDACTED] -

(N. 369/2009 R.G.E.)

RELAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Francesca ZANNA

Esperto: Ing. ORAZIO SETTE

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Sette Orazio nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 369/2009 promosso da:

“BANCA POPOLARE PUGLIESE s.c.p.a.”

contro

“██████████”

Nel Verbale di Udienza del 14/07/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Zanna disponeva che il sottoscritto ing. Orazio Sette, nominato esperto, provveda all'aggiornamento di stima dei lotti in quota (Lotti 4-5-6 della precedente perizia di stima redatta da altro tecnico, geom. Severino Repetto).

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Martina Franca		
369/2009	4	Locale commerciale sito in Martina Franca (TA), viale della Libertà n.134 angolo via Antonio Genovesi, riportato in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg. 130 P.lla 2334 sub 11, cat. C/1 cl.4.
369/2009	5	Locale artigianale (in precedenza commerciale) sito in Martina Franca (TA), via Giuseppe Fanelli nn. 21-23-25, riportato in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg. 130 P.lla 2429 (ex 361) sub 20, cat. C/3 cl.3.



369/2009	6	Compendio di terreni agricoli posto nel Comune di Martina Franca alla contrada Madonna del Rosario, composto da n. 3 particelle del Foglio 134 con sovrastante fabbricato ad uso abitativo censito nel N.C.E.U. e piccolo fabbricato rurale di pertinenza censito nel N.C.T. di detto Comune, per una superficie totale di are 85.59 oltre l'area di sedime dei due fabbricati. In Catasto Terreni del Comune di Martina Franca Foglio 134 p.11a 341 Seminativo Arborato di 2a di Are 53.68, P.11a 342 Seminativo Arborato di 2a di Are 29.26, P.11a 343 Seminativo Arborato di 2a di Are 02.65, P.11a 528 Fabbr. Rurale di Are 00.18; in Catasto fabbricati detto Comune Foglio 134 P.11a 316 Ctg. A/2 Cl. 3a vani 9.
----------	---	--

In seguito alle variazioni intervenute, i dati catastali aggiornati degli immobili sono:

Catasto Urbano - Dati aggiornati								
Lt.	Fg.	P.11a	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Martina Franca								
Lotto 4	130	2334	11	C/1	4	42 mq	Totale: 51 mq	€ 557,46
Lotto 5	130	2429	20	C/3	3	81 mq	Totale: 92 mq	€ 301,20
Lotto 6	134	316		A/2	3	9 vani	Totale: 204 mq	€ 1.175,97
	134	600	1	C/2	3	14 mq	Totale: 18 mq	€ 44,11
In ditta: [REDACTED]								

Catasto Terreni - Dati aggiornati							
Lt.	Fg.	P.11a	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca							
Lotto 6	134	342	Seminativo arborato	2	are 29.26	€ 10,58	€ 7,56
In ditta: [REDACTED]							

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a. 2

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



Lotto 6	134	341	Seminativo arborato	2	are 53.68	€ 19,41	€ 13,86
	134	343	Seminativo arborato	2	are 02.65	€ 0,96	€ 0,68
In ditta: XXXXXXXXXX							

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Operazioni peritali

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione sopralluoghi in data 03/03/2023, in data 11/03/2023 e in data 18/03/2023
- Acquisizione di:
- 2) Visure catastali (All. nn. 1-9-16-17-18-30-31), planimetrie catastali (All. nn. 2-10-21-22) e stralci di mappa catastale (All. nn. 19-32);
 - 3) Stralci Aerofotogrammetrici del Comune di Martina Franca, con la localizzazione degli immobili pignorati (All. nn. 3-11-20-28-33);
 - 4) Planimetrie stato di fatto (All. nn. 4-23-24-25-27);
 - 5) Copia Titoli Edilizi Abilitativi e domande di condono (All. nn.5-12-13-26);
 - 6) Copia certificati o segnalazioni di abitabilità/agibilità (All. n.6a-6b-14);
 - 7) Copia dei titoli di provenienza (All. nn. 7-8-34);
 - 8) Certificato di Destinazione Urbanistica (All. n.29);
 - 9) Copia Contratto di Locazione (All. n.15);
 - 10) Estratto di Matrimonio (All. n.35).

Sopralluoghi

Sono stati effettuati tre sopralluoghi in data 03/03/2023, in data 11/03/2023 e in data 18/03/2023, In occasione dei sopralluoghi è stato eseguito il rilievo planimetrico degli immobili.

Reindividuazione dei lotti

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza e localizzazione degli immobili, le quote di proprietà dell'esecutato, nonché le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro XXXXXXXXXX. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a. 3

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



Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Martina Franca		
369/2009	4	<p>Metà indivisa del locale commerciale sito in Martina Franca (TA), viale della Libertà n.134 angolo via Antonio Genovesi, piano terra, riportato in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg. 130 P.IIa 2334 sub 11, cat. C/1 cl.4.</p> <p>Il locale confina con viale della Libertà a sud, con via Antonio Genovesi ad ovest, salvo altri.</p>
369/2009	5	<p>Metà indivisa del locale artigianale (in precedenza commerciale) sito in Martina Franca (TA), via Giuseppe Fanelli nn. 21-23-25, riportato in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg. 130 P.IIa 2429 (ex 361) sub 20, cat. C/3 cl.3.</p> <p>Il locale confina con via Giuseppe Fanelli ad ovest, con via Teano a nord, salvo altri.</p>
369/2009	6	<p>Metà indivisa del terreno con sovrastanti due fabbricati posto nel Comune di Martina Franca alla contrada Madonna del Rosario, così distinti in catasto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fabbricato per civile abitazione in catasto fabbricati di Martina Franca al Foglio 134 P.IIa 316 Categoria A/2 Cl. 3, consistenza 9 vani, rendita € 1.175,97; - fabbricato deposito in catasto fabbricati di Martina Franca al Foglio 134 P.IIa 600 sub 1 Categoria C/2 Cl. 3, consistenza 14 mq, rendita € 44,11; - terreno pertinenziale distinto in catasto terreni di Martina Franca, Fg.134 P.IIa 342 Seminativo Arborato di 2^a classe di are 29.26 R.D. € 10,58 R.A. € 7,56. <p>Confinanti con particelle 341-343-66, salvo altri.</p>



369/2009	7	<p>Piena proprietà di un fondo rustico di are 56.33 sito in agro di Martina Franca, contrada Madonna del Rosario, composto da due particelle, distinte in catasto terreni di Martina Franca, Fg.134 P.IIa 341 Seminativo Arborato di 2^a classe di are 53.68 R.D. € 19,41 R.A. € 13,86 e Fg.134 P.IIa 343 Seminativo Arborato di 2^a classe di are 02.65 R.D. € 0,96 R.A. € 0,68.</p> <p>Confinante a sud con P.IIe 269-454, a ovest con P.IIa 545 salvo altri.</p>
----------	---	---

Catasto Urbano - Lotti reindividuati								
Lt.	Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Martina Franca								
Lotto 4	130	2334	11	C/1	4	42 mq	Totale: 51 mq	€ 557,46
Lotto 5	130	2429	20	C/3	3	81 mq	Totale: 92 mq	€ 301,20
Lotto 6	134	316		A/2	3	9 vani	Totale: 204 mq	€ 1.175,97
	134	600	1	C/2	3	14 mq	Totale: 18 mq	€ 44,11
In ditta: [REDACTED]								

Catasto Terreni - Lotti reindividuati								
Lt.	Fg.	P.IIa	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.	
Comune di Martina Franca								
Lotto 6	134	342	Seminativo arborato	2	are 29.26	€ 10,58	€ 7,56	
In ditta: [REDACTED]								
Lotto 7	134	341	Seminativo arborato	2	are 53.68	€ 19,41	€ 13,86	
	134	343	Seminativo arborato	2	are 02.65	€ 0,96	€ 0,68	
In ditta: [REDACTED]								

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a.

5
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto N. 4

Descrizione sintetica:

Metà indivisa del locale commerciale sito in Martina Franca (TA), viale della Libertà n.134 angolo via Antonio Genovesi, piano terra, riportato in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg. 130 P.lla 2334 sub 11, cat. C/1 cl.4.

Il locale confina con viale della Libertà a sud, con via Antonio Genovesi ad ovest, salvo altri.



Caratteristiche zona

L'immobile è collocato in una zona semi-centrale dell'abitato di Martina Franca, ben urbanizzata. La zona ha prevalente destinazione residenziale e commerciale.

In Allegato n.3 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico dell'abitato di Martina Franca in cui è evidenziato il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia.

Fabbricato

L'immobile è collocato al piano terra ed è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano terra e cinque piani superiori.

La foto n.1 riprende il prospetto del fabbricato all'angolo tra viale della Libertà e via Genovesi oltre agli ingressi del locale in viale della Libertà n.134 e via Antonio Genovesi n.1 (ex n.9).

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia del 1966 ed è stato dichiarato abitabile nel 1967.

Unità immobiliare

Il locale commerciale è posto al piano terra ed ha due accessi, rispettivamente da viale della Libertà n.134 e via Antonio Genovesi n.1 (ex n.9).

In Allegato n. 1 è riportata visura catastale storica; in All. n.2 è riportata la planimetria catastale dell'immobile. In Allegato n.4 si riporta la planimetria dello stato di fatto redatta in base ai rilievi planimetrici effettuati.

Il locale è suddiviso in più ambienti come riportato nella planimetria allegata. Le foto nn. 2-3-4 sono rappresentative degli ambienti interni.

Il locale ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 51

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a. **6**

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



mq ed una superficie utile di 42 mq circa. L'altezza utile interna è di 3,05 metri.

Materiali e impianti

Le strutture portanti sono in c.a. La copertura piana con solaio latero-cementizio. I muri rivestiti con intonaco. Pavimento in laminato (retro in gres ceramico), infissi esterni con telaio in metallo, oltre serrande avvolgibili in acciaio zincato. Bagno con lavabo e vaso.

Il locale presenta un abbassamento di soffitto parziale in cartongesso.

Stato manutentivo

L'immobile è nel complesso in discreto stato sia all'interno che all'esterno.

Conclusioni

Il locale è collocato al piano terra ed è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano terra e cinque piani superiori.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia del 1966 ed è stato dichiarato abitabile nel 1967.

L'immobile è nel complesso in discreto stato sia all'interno che all'esterno.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
<i>Superficie utile complessiva</i>	<i>42 mq</i>
<i>Superficie lorda complessiva</i>	<i>51 mq</i>

Confini

Il locale confina con viale della Libertà a sud, con via Antonio Genovesi ad ovest, salvo altri.



<i>Catasto Urbano</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.Ila</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune Martina Franca</i>							
130	2334	11	C/1	4	42 mq	Totale: 51 mq	€ 557,46
In ditta:		[REDACTED]					

Nota: In Allegato n.1 è riportata la Visura catastale storica relativa all'immobile.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il fabbricato che comprende l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con il seguente titolo abilitativo:

- 1) Licenza Edilizia N. 00230 del 03/03/1966 rilasciata dal Comune di Martina Franca alla ditta [REDACTED]. Copia della Licenza edilizia e di alcuni elaborati grafici è riportata in Allegato n.5.

Agibilità

In base alla documentazione in atti fornita dall'U.T.C. di Martina Franca, risultano rilasciati i seguenti certificati di abitabilità/agibilità:

- 1) Dichiarazione di abitabilità dell'intero fabbricato relativo agli appartamenti dal piano primo al piano quinto, n. 28920 del 25/11/1967 (Allegato n.6/a);
- 2) Certificato di agibilità con destinazione commerciale relativo al locale oggetto di pignoramento sito in viale della Libertà n.134, prot. n. 8787/2005 del 21/11/2005 (Allegato n.6/b).

Difformità

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente lotto e i grafici di progetto allegati alla Licenza Edilizia N. 00230 del 03/03/1966 (Allegato n.5) si riscontrano difformità consistenti in:

- 1) Diversa divisione con locali confinanti e diversa divisione interna;
- 2) Diversi prospetti e aperture esterne.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Polare Pugliese s.c.p.a. **8**



Condonabilità

Nonostante le difformità sopra indicate, in relazione al locale commerciale oggetto del lotto è stato rilasciato il certificato di agibilità (Allegato n.6/b). Restano da sanare le diverse divisioni interne sia sotto il profilo urbanistico sia con aggiornamento della planimetria catastale. Salvo diversa valutazione del competente Ufficio Tecnico Comunale per le difformità evidenziate.

La stima dei costi da sostenere per i citati aggiornamenti di circa 6.000,00 Euro.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 25 settembre 2009						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	Registraz.	N°
Martina Franca Fg. 130 P.IIa 2334 sub 11 – [REDACTED]						
Proprietà	1/6	Denuncia di successione	Agenzia Entrate di Taranto	20 Gennaio 1995	03 Dicembre 2004	1763
Proprietà	2/6	Denuncia di successione	Agenzia Entrate di Taranto	14 Marzo 2016	10 Marzo 2017	836

Nota: negli Allegati n.7 e n.8 sono riportate le copie delle Denunce di Successione sopra richiamate. La successione in morte di [REDACTED] registrata al n.836 del 10/03/2017 risulta accettata con beneficio di inventario.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
3335	12/05/2009	Iscrizione	Banca Popolare Pugliese
Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 311/2009 del 24/04/2009			
5412	21/07/2009	Iscrizione	[REDACTED]
Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 351 del 14/07/2009			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a. **9**

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



Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
16753	25/09/2009	Trascrizione	Banca Popolare Pugliese
Note: Pignoramento immobiliare rep. 568/2009 del 08/09/2009			

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
-	-	-	-	-
Nota: L'immobile è libero, nel possesso dei proprietari.				

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	loc.	estratto matrim.	condono
Si	Si	Si	Si	--	Si	--

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notariale	Dest. Urb.	Storico ventenn.
Si	--	Si	Si	Si	--	No

Conclusioni

Il locale commerciale è collocato al piano terra ed è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano terra e cinque piani superiori.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia del 1966 ed è stato dichiarato abitabile nel 1967.

L'immobile è nel complesso in discreto stato sia all'interno che all'esterno.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a. **10**

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

Il locale ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 51 mq ed una superficie utile di 42 mq circa. L'altezza utile interna è di 3,05 metri.



Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Martina Franca, tenuto conto della destinazione d'uso (commerciale), delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato lo stato di manutenzione generale, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.600,00 €/mq riferito alla superficie lorda (51 mq).

Il valore unitario sopra indicato è coerente con quelli indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che fissa con riferimento al 2° semestre 2022 (ultimo dato disponibile) un valore compreso tra 920,00 €/mq e 1.650,00 €/mq, per i negozi con stato conservativo normale posti nella zona "C4" del Comune di Martina Franca in cui ricade l'immobile.

Pertanto il valore dell'immobile è:

$$V1 = 51 \times 1.600,00 = 81.600,00 \text{ Euro}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):
10% di 81.600,00 = 8.160,00 Euro
- Spese per regolarizzazione urbanistica e catastale: 6.000,00 Euro.

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V^2 = 81.600,00 - 8.160,00 - 6.000,00 = 67.440,00 \text{ Euro}$$

La quota di proprietà dell'esecutato è pari a $\frac{1}{2}$, corrispondente a:

$$V = \frac{1}{2} \times 67.440,00 = 33.720,00 \text{ Euro.}$$



Descrizione sintetica

Metà indivisa del locale commerciale sito in Martina Franca (TA), viale della Libertà n.134 angolo via Antonio Genovesi, piano terra, riportato in catasto fabbricati di Mar-



tina Franca al Fg. 130 P.lla 2334 sub 11, cat. C/1 cl.4.

Il locale confina con viale della Libertà a sud, con via Antonio Genovesi ad ovest,
salvo altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di mercato: 33.720,00 euro

(euro trentatremilasettecentoventi/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Po- 12
polare Pugliese s.c.p.a.

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



Lotto N. 5

Descrizione sintetica:

Metà indivisa del locale artigianale (in precedenza commerciale) sito in Martina Franca (TA), via Giuseppe Fanelli nn. 21-23-25, riportato in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg. 130 P.lla 2429 (ex 361) sub 20, cat. C/3 cl.3.

Il locale confina con via Giuseppe Fanelli ad ovest, con via Teano a nord, salvo altri.



Caratteristiche zona

L'immobile è collocato in una zona semi-centrale dell'abitato di Martina Franca, ben urbanizzata. La zona ha prevalente destinazione residenziale e commerciale.

In Allegato n.11 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico dell'abitato di Martina Franca in cui è evidenziato il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di perizia.

Fabbricato

L'immobile è collocato al piano terra ed è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano terra e cinque piani superiori.

La foto n.5 riprende il prospetto del fabbricato all'angolo tra via Giuseppe Fanelli e via Teano oltre agli ingressi del locale in via Giuseppe Fanelli nn. 21-23-25.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia del 1968.

Unità immobiliare

Il locale artigianale (in precedenza commerciale) è posto al piano terra ed ha tre accessi in via Giuseppe Fanelli, civici nn. 21-23-25.

In Allegato n. 9 è riportata visura catastale storica; in All. n.10 è riportata la planimetria catastale dell'immobile.

Il locale è suddiviso in tre ambienti oltre al bagno, come riportato nella planimetria catastale allegata. Le foto nn. 6-7-8 sono rappresentative degli ambienti interni.

Il locale ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 90 mq ed una superficie utile di 77 mq circa. L'altezza utile interna è di 3,50 metri.

Il locale è attualmente concesso in locazione ed è esercitata attività di produzione e vendita di prodotti da forno.



Materiali e impianti

Le strutture portanti sono in c.a. La copertura piana con solaio latero-cementizio. I muri rivestiti con intonaco. Pavimento in gres nel vano d'ingresso ed in mattoni di cemento nel vano retrostante con pareti rivestite di piastrelle in ceramica, finestre con telaio in legno e inferriate di protezione, infissi esterni su via Fanelli con telaio in lega di alluminio e serranda avvolgibile in acciaio zincato, oltre serrande avvolgibili in acciaio zincato.

Il locale presenta un abbassamento di soffitto parziale in cartongesso, nel vano di ingresso.

Stato manutentivo

L'immobile è nel complesso in discreto stato sia all'interno che all'esterno.

Conclusioni

Il locale è collocato al piano terra ed è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano terra e cinque piani superiori.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia del 1968.

L'immobile è nel complesso in discreto stato sia all'interno che all'esterno.

Di seguito vengono riassunti gli ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
<i>Superficie utile complessiva</i>	<i>77 mq</i>
<i>Superficie lorda complessiva</i>	<i>90 mq</i>

Confini

Il locale confina con via Giuseppe Fanelli ad ovest, con via Teano a nord, salvo altri.



<i>Catasto Urbano</i>							
<i>Fg.</i>	<i>P.IIa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>							
130	2429	20	C/3	3	81 mq	Totale: 92 mq	€ 301,20
In ditta:		[REDACTED]					

Nota: In Allegato n.9 è riportata la Visura catastale storica relativa all'immobile.

Pratica edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il fabbricato che comprende l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato con il seguente titolo abilitativo:

- 1) Licenza Edilizia N. 11513 del 14/06/1968 rilasciata dal Comune di Martina Franca alla ditta [REDACTED]. Copia della Licenza edilizia e di alcuni elaborati grafici è riportata in Allegato n.12.
- 2) Permesso di Costruire in Sanatoria N.106 del 02/12/2019 rilasciato dal Comune di Martina Franca a [REDACTED], ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01, per la diversa distribuzione degli spazi interni e dotazione di servizi igienici, modifiche prospettiche, nonché cambio di destinazione d'uso, da locale commerciale ad artigianale, dell'immobile sito in Via G. Fanelli nn. 21-23-25 (foglio di mappa 130, p.lla 2420 sub 20), in difformità dalla Licenza edilizia n.11513 del 14/06/1968 e/o in assenza di titolo abilitativo. Copia del titolo abilitativo in sanatoria è riportata in Allegato n.13.

Agibilità

In base alla documentazione in atti fornita dall'U.T.C. di Martina Franca, risulta prodotta Segnalazione Certificata per l'Agibilità pratica N. [REDACTED] 10022020-1812, protocollo SUAP REP_PROV_TA/TA-SUPRO/0017151 del 13/02/2020, con destinazione d'uso "Artigianale". Copia della Segnalazione Certificata per l'Agibilità è riportata in Allegato n.14.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a. **15**

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



Difformità

Dal confronto tra lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente lotto e i grafici di progetto allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria N.106 del 02/12/2019 (Allegato n.13) non si riscontrano difformità sostanziali.

Condonabilità

Come sopra indicato è già stato rilasciato PdC in sanatoria con destinazione d'uso artigianale.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 25 settembre 2009						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	Registraz.	N°
Martina Franca Fg. 130 P.IIa 2429 (ex 361) sub 20 – [REDACTED]						
Proprietà	1/3	Denuncia di successione	Agenzia Entrate di Taranto	20 Gennaio 1995	03 Dicembre 2004	1763
Proprietà	1/6	Denuncia di successione	Agenzia Entrate di Taranto	14 Marzo 2016	10 Marzo 2017	836

Nota: negli Allegati n.7 e n.8 sono riportate le copie delle Denunce di Successione sopra richiamate. La successione in morte di [REDACTED] registrata al n.836 del 10/03/2017 risulta accettata con beneficio di inventario.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
3335	12/05/2009	Iscrizione	Banca Popolare Pugliese
Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 311/2009 del 24/04/2009			
5412	21/07/2009	Iscrizione	[REDACTED]
Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 351 del 14/07/2009			

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a. **16**

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



Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
16753	25/09/2009	Trascrizione	Banca Popolare Pugliese

Note: Pignoramento immobiliare rep. 568/2009 del 08/09/2009

Stato di possesso				
titolo	dal	reg.	data reg.	can. annuo
Contratto di locazione	01/06/2020	Taranto serie 3T n. 12078	17/08/2020	14.400,00

Nota: L'immobile è concesso in locazione per attività commerciale dal 01/06/2020 al 31/05/2026. Alla scadenza il contratto verrà automaticamente rinnovato per ulteriori anni sei salvo disdetta. In Allegato n.15 si riporta copia del contratto stipulato.

Documentazione allegata/verificata						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	loc.	estratto matrim.	condono
Si	-	Si	Si	--	Si	--

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notariale	Dest. Urb.	Storico ventenn.
Si	--	Si	Si	Si	--	No

Conclusioni

Il locale è collocato al piano terra ed è compreso in un fabbricato condominiale composto da piano seminterrato, piano terra e cinque piani superiori.

In base alla documentazione reperita presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca, il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia del 1968.

L'immobile è nel complesso in discreto stato sia all'interno che all'esterno.

Il locale ha una superficie lorda comprensiva di muri perimetrali e divisori di circa 90

mq ed una superficie utile di 77 mq circa. L'altezza utile interna è di 3,50 metri.

Metodo di stima



Il valore dell'immobile viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'abitato di Martina Franca, tenuto conto della destinazione d'uso (commerciale), delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione nel centro urbano, considerato lo stato di manutenzione generale, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.500,00 €/mq riferito alla superficie lorda pari a circa 90 mq.

Il valore unitario sopra indicato è coerente con quelli indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, che fissa con riferimento al 2° semestre 2022 (ultimo dato disponibile) un valore compreso tra 920,00 €/mq e 1.650,00 €/mq, per i negozi con stato conservativo normale posti nella zona "C4" del Comune di Martina Franca in cui ricade l'immobile. Il locale è assimilabile alla destinazione di negozio pur avendo attuale destinazione d'uso artigianale dettata da pure esigenze di utilizzo degli attuali locatari.

Pertanto il valore dell'immobile è:

$$V1 = 90 \times 1.500,00 = 135.000,00 \text{ Euro}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):

$$10\% \text{ di } 135.000,00 = 13.500,00 \text{ Euro}$$

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$$V' = 135.000,00 - 13.500,00 = \mathbf{121.500,00 \text{ Euro}}$$

La quota di proprietà dell'esecutato è pari a $\frac{1}{2}$, corrispondente a:

$$V = \frac{1}{2} \times 121.500,00 = \mathbf{60.750,00 \text{ Euro.}}$$



Descrizione sintetica

Metà indivisa del locale artigianale (in precedenza commerciale) sito in Martina Franca (TA), via Giuseppe Fanelli nn. 21-23-25, riportato in catasto fabbricati di Martina Franca al Fg. 130 P.IIa 2429 (ex 361) sub 20, cat. C/3 cl.3.

Il locale confina con via Giuseppe Fanelli ad ovest, con via Teano a nord, salvo altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di mercato: 60.750,00 euro
(euro sessantamilasettecentocinquanta/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a. **19**

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



Lotto N. 6

Descrizione sintetica:

Metà indivisa del terreno con sovrastanti due fabbricati posto nel Comune di Martina Franca alla contrada Madonna del Rosario, così distinti in catasto:

- fabbricato per civile abitazione in catasto fabbricati di Martina Franca al Foglio 134 P.IIa 316 Categoria A/2 Cl. 3, consistenza 9 vani, rendita € 1.175,97;
- fabbricato deposito in catasto fabbricati di Martina Franca al Foglio 134 P.IIa 600 sub 1 Categoria C/2 Cl. 3, consistenza 14 mq, rendita € 44,11;
- terreno pertinenziale distinto in catasto terreni di Martina Franca, Fg.134 P.IIa 342 Seminativo Arborato di 2^a classe di are 29.26 R.D. € 10,58 R.A. € 7,56.

Confinanti con le particelle 341-343-66, salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è collocato in agro di Martina Franca, alla contrada Madonna del Rosario, a circa 2 km dalla periferia a sud-est dell'abitato di Martina Franca. Si raggiunge percorrendo strada Paretone (S.P. 64) per circa 1 km, deviando poi per strada Madonna del Rosario.

La zona ha prevalente destinazione agricola.

In Allegato n.19 è riportato uno stralcio di mappa catastale con evidenziate le particelle oggetto del presente Lotto. In Allegato n.20 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui sono evidenziate le stesse particelle oggetto di perizia.

Area pertinenziale

L'intero lotto ha una superficie complessiva di 2.926 mq circa (superficie catastale) oltre l'area di sedime dei fabbricati, come risultante dalla visura in catasto terreni in allegato n.18. l'area pertinenziale dei fabbricati è in parte pavimentata con mattoni di cemento, in parte sistemata a giardino.

Fabbricati

Si distinguono due corpi di fabbrica a breve distanza tra loro: il primo (P.IIa 316) destinato ad abitazione; il secondo (P.IIa 600) destinato a deposito.

Abitazione: il corpo di fabbrica principale è destinato ad abitazione e corrisponde alla particella catastale 316. Le Foto nn. 9-10-11-12 riprendono i quattro prospetti.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a. **20**

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il fabbricato consiste in un villino composto da piano seminterrato e piano rialzato. La parte a destinazione abitativa (piano rialzato/terra) si compone di un corpo più antico a trullo con due coni ed una zona di più recente costruzione con struttura in muratura portante e solai piano latero-cementizio. La zona a trulli e l'ampliamento più recente sono comunicanti. In Allegato n.23 è riportata la planimetria del piano rialzato/terra con l'indicazione delle dimensioni interne.

Le Foto nn. 13 e 14 sono rappresentative degli ambienti interni.

All'esterno si sviluppa una veranda parzialmente coperta, lungo i prospetti est e nord. Al di sotto dell'abitazione sono realizzati un locale garage/deposito e un locale tecnico contenente la centrale termica. In Allegato n.24 è riportata la planimetria del piano seminterrato con l'indicazione delle dimensioni interne.

La superficie utile dell'abitazione posta al piano terra/rialzato è di circa 119 mq. La superficie lorda, comprensiva di muri esterni e divisori è di circa 165 mq, di cui la parte più antica a trulli 37 mq e l'ampliamento più recente 128 mq.

La superficie utile del garage/deposito al piano seminterrato è di circa 52 mq oltre alla centrale termica di 7 mq.

Deposito: il fabbricato in corpo staccato destinato a deposito corrisponde alla particella catastale 600. La Foto n. 15 ne riprende il prospetto.

Il deposito consiste in un unico ambiente a pianta rettangolare con altezza interna di metri 2,50. Il manufatto si presenta in cattivo stato di manutenzione, in particolare il solaio di copertura è in precario stato strutturale, con le pignatte di laterizio in più parti lesionate.

In Allegato n.25 è riportata la planimetria del deposito con l'indicazione delle dimensioni interne.

La superficie utile del deposito è di circa 14 mq. La superficie lorda, comprensiva di muri esterni è di circa 17 mq.

Materiali e impianti

La villetta è realizzata con strutture portanti verticali in muratura e solai latero-cementizi. La parte a trullo in pietra.

La pavimentazione interna è realizzata con mattoni di cemento con scaglie di marmo a grana grossa; in ceramica nella cucina e nel bagno. Gli infissi esterni sono in parte con telaio in pvc e vetrocamera, in parte con telaio in lega di alluminio, tapparelle in

pvc. Porte interne in legno. I muri sono rivestiti con intonaco civile liscio. I Muri esterni rivestiti con intonaco in cattivo stato di manutenzione.

Bagno completo di vaso, bidet, lavabo e piatto doccia. L'impianto elettrico sottotraccia. L'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia a gasolio.

La villetta è servita da acquedotto. La zona non è servita da fognatura pubblica. Non è stato possibile individuare il tipo e lo stato di efficienza dell'impianto di smaltimento dei reflui.

Il deposito/garage al piano seminterrato è pavimentato con mattoni di cemento. I muri sono rivestiti con intonaco civile liscio. Il vano è attraversato da tubazioni relative all'impianto termico. Il bagno nel deposito comprende al suo interno vaso e lavabo.

Stato manutentivo

L'abitazione si presenta in discreto stato di manutenzione all'interno, in cattivo stato di manutenzione all'esterno.

Il locale deposito/garage posto al piano seminterrato è in cattivo stato di manutenzione. In particolare sono evidenti diffusi segni di umidità ascendente sui muri.

Il locale deposito in corpo staccato è in cattivo stato di manutenzione anche da un punto di vista strutturale, a causa del precario stato del solaio che presenta evidenti e diffuse lesioni con sfondellamento delle pignatte di laterizio.

Conclusioni

L'immobile è collocato in agro di Martina Franca, alla contrada Madonna del Rosario, a circa 2 km dalla periferia a sud-est dell'abitato di Martina Franca. Si raggiunge percorrendo strada Paretone (S.P. 64) per circa 1 km, deviando poi per strada Madonna del Rosario.

L'intero lotto ha una superficie complessiva di 2.926 mq circa (superficie catastale) oltre l'area di sedime dei fabbricati.

Il corpo di fabbrica principale è destinato ad abitazione e corrisponde alla particella catastale 316. Consiste in un villino composto da piano seminterrato e piano rialzato. La parte a destinazione abitativa (piano rialzato/terra) si compone di un corpo più antico a trullo con due coni ed una zona di più recente costruzione con struttura in muratura portante e solaio piano latero-cementizio.

Il fabbricato in corpo staccato destinato a deposito corrisponde alla particella catastale 600. Il deposito consiste in un unico ambiente a pianta rettangolare con altezza inter-



na di metri 2,50.

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile</i>
Soggiorno	30,9 mq
Cucina	13,2 mq
Letto 1	15,3 mq
Letto 2	11,8 mq
Letto 3	10,7 mq
Bagno	4,7 mq
Ripostiglio	3,2 mq
Disimpegno	12,7 mq
Trullo	16,5 mq

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie</i>
Deposito/garage seminterrato	52,0 mq
Locale tecnico seminterrato	7,0 mq
Deposito in corpo staccato (P.IIa 600)	14,0 mq

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Superficie</i>
<i>Superficie Utile abitazione</i>	119 mq
<i>Superficie Utile depositi e locale tecnico</i>	73 mq
<i>Superficie Lorda abitazione</i>	165 mq

Confini

Il compendio immobiliare confina con le particelle 341-343-66, salvo altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a. **23**

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



Catasto Urbano								
Lt.	Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
Comune di Martina Franca								
Lotto 6	134	316		A/2	3	9 vani	Totale: 204 mq	€ 1.175,97
	134	600	1	C/2	3	14 mq	Totale: 18 mq	€ 44,11
In ditta: [REDACTED]								

Catasto Terreni								
Lt.	Fg.	P.IIa	Qual.	Cl	Cons.	R.D.	R.A.	
Comune di Martina Franca								
Lotto 6	134	342	Seminativo arborato	2	are 29.26	€ 10,58	€ 7,56	
In ditta: [REDACTED]								

Nota: Negli Allegati nn. 16-17-18 sono riportate le visure catastali storiche delle particelle, in catasto fabbricati ed in catasto terreni.

Pratica edilizia

In base alle verifiche eseguite presso l'U.T.C. del Comune di Martina Franca lo scrivente ha accertato che:

- 1) in relazione al fabbricato a destinazione abitativa (P.IIa 316) non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo, né presentata alcuna istanza di condono edilizio;
- 2) in relazione al locale deposito in corpo staccato (P.IIa 600) risulta presentata Domanda di Condono Edilizio N.4662 ex L. 47/85, richiesta presentata da [REDACTED] [REDACTED] prot. n.33690 del 30/09/1986. La domanda di sanatoria si riferisce ad un locale deposito agricolo. La pratica è carente di documentazione ai fini del rilascio del Permesso in sanatoria. Risulta pagata solo l'oblazione. Copia della documentazione rilasciata dal Comune di Martina Franca relativa alla suddetta domanda di condono è riportata in Allegato n.26.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a. **24**

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



Agibilità/Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'U.T.C. di Martina Franca non risulta rilasciato alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità.

Difformità

1) **Fabbricato a destinazione abitativa (P.Ila 316)**: come evidenziato in precedenza il fabbricato si compone di un corpo più antico a trullo con due coni ed una zona di più recente costruzione con struttura in muratura portante e solaio piano latero-cementizio. In Allegato n.27 sono riportate le planimetrie del piano rialzato/terra e del piano seminterrato, in cui sono evidenziati i due corpi contigui: quello più antico a trullo a tratto verde, l'ampliamento più recente a tratto rosso.

Il corpo a trullo (a tratto verde in Allegato n.27) è di antica costruzione, sicuramente data la tipologia costruttiva anteriore al 1° settembre 1967 e, quindi, legittimo sotto il profilo urbanistico.

In relazione al corpo di più recente costruzione (a tratto rosso in Allegato n.27) non è possibile indicare una data certa di costruzione. Considerata l'assenza di titoli abilitativi è importante individuare se anche tale corpo di fabbrica può essere considerato antecedente al 1° settembre 1967 o successivo. Nel primo caso sarà legittimo sotto il profilo urbanistico, nel secondo caso in totale difformità in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio. I riferimenti presi dal sottoscritto CTU sono:

- la data di accatastamento: 01/06/1988 (cfr. planimetria catastale Allegato n.21);
- le foto aeree di maggio 1967 (Fotogramma 3951) e quelle del 1973 (Fotogramma 8245). In entrambe si distingue solo la sagoma del corpo di fabbrica a trullo. Non vi è traccia, invece, dell'ampliamento. In Allegato n.28 si riporta uno stralcio della foto aerea del 1973 (Fotogramma 8245).

Pertanto si può concludere che il corpo di fabbrica a trullo (a tratto verde in Allegato n.27) è legittimo sotto il profilo urbanistico; il corpo di più recente costruzione (a tratto rosso in Allegato n.27) è in totale difformità in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio successivamente al 01/09/1967.

2) **Fabbricato Deposito (P.Ila 600)**: il fabbricato deposito in corpo autonomo corrispondente alla P.Ila 600 è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo. Per la re-

golarizzazione urbanistica occorre perfezionare la domanda di condono edilizio prima richiamata, con integrazione dei documenti necessari, chiedendo al competente Ufficio Tecnico di Martina Franca la definizione della pratica.

Condonabilità

- 1) **Fabbricato a destinazione abitativa (P.Ila 316)**: come evidenziato in precedenza il corpo di fabbrica a trullo (a tratto verde in Allegato n.27) è legittimo sotto il profilo urbanistico; il corpo di più recente costruzione (a tratto rosso in Allegato n.27) è in totale difformità in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio successivamente al 01/09/1967. Per quest'ultima parte non sussistono le condizioni per ottenere la sanatoria in quanto non è conforme agli strumenti urbanistici per la volumetria espressa. Pertanto si deve prevederne la demolizione.
- 2) **Fabbricato Deposito (P.Ila 600)**: il fabbricato deposito è sanabile portando a conclusione la domanda di condono presentata, con integrazione documentale che sarà comunicata dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca, fatta salva l'acquisizione del parere paesaggistico ai sensi dell'art.32 della Legge 47/85 e parere VINCA ricadendo in area SIC. Il costo presunto per il perfezionamento della pratica è di circa 5.000,00 Euro.

Inserimento nei piani urbanistici

La particella 342 del Foglio di mappa 134 compresa nel lotto ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Martina Franca in zona Agricola-Residenziale "F2-2". Il tutto come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 07/08/2023 (Allegato n.29).

Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in Allegato n.29.

Si evidenzia che l'estensione del lotto è inferiore al lotto minimo previsto dalle N.T.A. per la zona "F2-2".

Inserimento nel P.P.T.R.

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica (Allegato n.29) la particella è interessata dai seguenti vincoli di P.P.T.R.:

- Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici: Ulteriori Contesti:
Area SIC;

- Componenti Culturali insediative: ulteriori contesti: Paesaggi Rurali

Inoltre nella cartografia del SIC "Murgia di Sud-Est" IT9130005: Ricade la particella.

Ricade inoltre in area di protezione DGR 1441/2009 all.to 2/b "A" Speciale Idrogeologica.

Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in Allegato n.29.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 25 settembre 2009						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	Registraz.	N°
Martina Franca Fg. 134 P.lla 316, P.lla 600 sub 1, P.lla 342 – [REDACTED]						
Proprietà	1/3	Denuncia di successione	Agenzia Entrate di Taranto	20 Gennaio 1995	03 Dicembre 2004	1763
Proprietà	1/6	Denuncia di successione	Agenzia Entrate di Taranto	14 Marzo 2016	10 Marzo 2017	836

Nota: negli Allegati n.7 e n.8 sono riportate le copie delle Denunce di Successione sopra richiamate. La successione in morte di [REDACTED] registrata al n.836 del 10/03/2017 risulta accettata con beneficio di inventario.

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
3335	12/05/2009	Iscrizione	Banca Popolare Pugliese
Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 311/2009 del 24/04/2009			
5412	21/07/2009	Iscrizione	[REDACTED]
Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 351 del 14/07/2009			



Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
16753	25/09/2009	Trascrizione	Banca Popolare Pugliese

Note: Pignoramento immobiliare rep. 568/2009 del 08/09/2009

Stato di possesso				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
--	--	--	-	-

Nota: L'immobile è nel possesso dell'esecutato e costituisce la sua dimora.

Documentazione allegata/verificata						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>loc.</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	-	Si	--	--	Si	Si parziale, da perfezionare

Documentazione allegata/verificata						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. catastale</i>	<i>Cert. ipotecario</i>	<i>Cert. notariale</i>	<i>Dest. Urb.</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	No

Conclusioni

L'immobile è collocato in agro di Martina Franca, alla contrada Madonna del Rosario, a circa 2 km dalla periferia a sud-est dell'abitato di Martina Franca. Si raggiunge percorrendo strada Paretone (S.P. 64) per circa 1 km, deviando poi per strada Madonna del Rosario.

L'intero lotto ha una superficie complessiva di 2.926 mq circa (superficie catastale) oltre l'area di sedime dei fabbricati.

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a. **28**

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



Il corpo di fabbrica principale è destinato ad abitazione e corrisponde alla particella catastale 316. Consiste in un villino composto da piano seminterrato e piano rialzato.

La parte a destinazione abitativa (piano rialzato/terra) si compone di un corpo più antico a trullo con due coni ed una zona di più recente costruzione con struttura in muratura portante e solaio piano latero-cementizio.

Il fabbricato in corpo staccato destinato a deposito corrisponde alla particella catastale 600. Il deposito consiste in un unico ambiente a pianta rettangolare con altezza interna di metri 2,50.

La superficie utile dell'abitazione posta al piano terra/rialzato è di circa 119 mq. La superficie lorda, comprensiva di muri esterni e divisori è di circa 165 mq, di cui la parte più antica a trulli 37 mq e l'ampliamento più recente 128 mq.

La superficie utile del garage/deposito al piano seminterrato è di circa 52 mq oltre alla centrale termica di 7 mq.

La superficie utile del deposito in corpo staccato è di circa 14 mq. La superficie lorda, comprensiva di muri esterni è di circa 17 mq.

Il corpo di fabbrica a trullo (a tratto verde in Allegato n.27) è legittimo sotto il profilo urbanistico; il corpo di più recente costruzione (a tratto rosso in Allegato n.27) è in totale difformità in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio successivamente al 01/09/1967. Per quest'ultima parte non sussistono le condizioni per ottenere la sanatoria in quanto non è conforme agli strumenti urbanistici per la volumetria espressa. Pertanto si deve prevederne la demolizione.

Il fabbricato deposito in corpo staccato è sanabile portando a conclusione la domanda di condono presentata, con integrazione documentale che sarà comunicata dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca.

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

La stima comprende il valore di mercato dei manufatti legittimi sotto il profilo urbanistico o sanabili con il perfezionamento della domanda di condono. La parte di fabbricato in totale difformità e non sanabile dovrà essere demolita e nella stima si portano in detrazione i costi presunti per la demolizione e smaltimento dei rifiuti in discarica autorizzata.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'agro del Comune di Martina Franca, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione rispetto alle arterie stradali, considerato lo stato di manutenzione all'interno e all'esterno, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 1.000,00 €/mq considerando la superficie lorda del fabbricato a trulli legittimo urbanisticamente e di 500,00 €/mq per il deposito in corpo staccato oggetto della domanda di condono edilizio.

Per quanto riguarda il terreno pertinenziale (P.IIa 342) esteso 2.926 mq (superficie catastale), si ritiene congruo un valore di 10,00 €/mq comprensivo delle opere di sistemazione esterna.

Considerando la superficie lorda del corpo di fabbrica a trulli pari a 37 mq, del deposito in corpo staccato pari a 17 mq, l'estensione del terreno di 2.926 mq, si ottiene il seguente valore complessivo:

$$V1 = 37 \times 1.000,00 + 17 \times 500,00 + 10,00 \times 2.926 = 74.760,00 \text{ Euro.}$$

Stima dei costi di demolizione e smaltimento rifiuti

La stima dei costi di demolizione e smaltimento dei rifiuti si determina utilizzando il listino prezzi della Regione Puglia (luglio 2022). Nella tabella seguente si determina il costo mediante il computo metrico delle lavorazioni necessarie. Nella prima colonna è indicato il codice del prezzario regionale, nella seconda colonna la descrizione della voce di prezzario, nella terza colonna il prezzo unitario, nella quarta colonna la quantità stimata, nella quinta colonna il prodotto del prezzo unitario per la quantità (costo complessivo della voce di prezzo).

Codice prezzo	Descrizione	Prezzo unitario	Quantità	Costo complessivo
S 03.06d -e	Recinzione realizzata con rete in polietilene alta densità, peso 240 g/mq, resistente ai raggi ultravioletti, indeformabile, colore arancio, sostenuta da appositi paletti di sostegno in ferro zincato fissati nel terreno a distanza di 1 m.	7,88 €/m	65 m	€ 512,20
E 02.02	Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in tufo, pietrame in genere, mattoni pieni e solai di qualsiasi natura. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico	26,25 €/mc	592 mc	€ 15.540,00



	sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiere per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno.			
E 01.31	Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 10, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica.	12,50 €/mc	230 mc	€ 2.875,00
E 01.33b	Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri di conferimento in centro di recupero. L' attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell' apposito formulario di identificazione rifiuti (ex D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla Direzione Lavori risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuta autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata: macerie edili con impurità fino al 10%	2,95 €/q.li	3450 q.li	€ 10.177,50
E 01.34a	Oneri per esecuzione di analisi dei rifiuti: materiale edile inerte in genere	470,00 €/cad	N. 1	€ 470,00
	TOTALE COMPLESSIVO LAVORI (Iva esclusa)			€ 29.574,70

Il quadro economico complessivo comprensivo di spese tecniche per pratica tecnico-amministrativa, Direzione Lavori, costi della sicurezza e Iva, è il seguente:

Lavori	€ 29.574,70
Costi della sicurezza (2,5%)	€ 739,30
Iva 22%	€ 6.669,00
Spese tecniche	€ 3.500,00
Cap e iva su spese tecniche	€ 940,80
TOTALE COMPLESSIVO	€ 41.423,80

Rideterminazione del valore dell'immobile pignorato

In considerazione dei costi di demolizione e smaltimento rifiuti come sopra determinati, arrotondati a Euro 41.400,00, è possibile rideterminare il valore di mercato dell'immobile pignorato sottraendo tale costo dal valore di mercato già determinato in precedenza pari a 74.760,00:

$$V = 74.760,00 - 41.400,00 = 33.360,00 \text{ Euro.}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):
10% di 33.360,00 = 3.336,00 Euro
- Spese da sostenere per il perfezionamento della pratica di condono edilizio stimati in circa 5.000,00 Euro, salvo più precisa determinazione del competente ufficio e fatta salva l'acquisizione e rilascio del parere paesaggistico.

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$$V = 33.360,00 - 3.336,00 - 5.000,00 = 25.024,00 \text{ Euro.}$$

La quota di proprietà dell'esecutato è pari a $\frac{1}{2}$, corrispondente a:

$$V = \frac{1}{2} \times 25.024,00 = 12.512,00 \text{ Euro.}$$

Descrizione sintetica

Metà indivisa del terreno con sovrastanti due fabbricati posto nel Comune di Martina Franca alla contrada Madonna del Rosario, così distinti in catasto:

- fabbricato per civile abitazione in catasto fabbricati di Martina Franca al Foglio 134 P.IIa 316 Categoria A/2 Cl. 3, consistenza 9 vani, rendita € 1.175,97;
 - fabbricato deposito in catasto fabbricati di Martina Franca al Foglio 134 P.IIa 600 sub 1 Categoria C/2 Cl. 3, consistenza 14 mq, rendita € 44,11;
 - terreno pertinenziale distinto in catasto terreni di Martina Franca, Fg.134 P.IIa 342 Seminativo Arborato di 2^a classe di are 29.26 R.D. € 10,58 R.A. € 7,56.
- Confinanti con le particelle 341-343-66, salvo altri.

Valore di mercato: 12.512,00 euro

(euro dodicimilacinquecentododici/00)



Lotto N. 7

Descrizione sintetica:

Piena proprietà di un fondo rustico di are 56.33 sito in agro di Martina Franca, contrada Madonna del Rosario, composto da due particelle, distinte in catasto terreni di Martina Franca, Fg.134 P.lla 341 Seminativo Arborato di 2^a classe di are 53.68 R.D. € 19,41 R.A. € 13,86 e Fg.134 P.lla 343 Seminativo Arborato di 2^a classe di are 02.65 R.D. € 0,96 R.A. € 0,68.

Confinante a sud con P.lle 269-454, a ovest con P.lla 545 salvo altri.

Caratteristiche zona

L'immobile è collocato in agro di Martina Franca, alla contrada Madonna del Rosario, a circa 2 km dalla periferia a sud-est dell'abitato di Martina Franca. Si raggiunge percorrendo strada Paretone (S.P. 64) per circa 1 km, deviando poi per strada Madonna del Rosario.

La zona ha prevalente destinazione agricola.

In Allegato n.32 è riportato uno stralcio di mappa catastale con evidenziate le particelle oggetto del presente Lotto. In Allegato n.33 è rappresentato uno stralcio aerofotogrammetrico in cui sono evidenziate le stesse particelle oggetto di perizia.

Unità immobiliari

Il compendio immobiliare consiste in n terreno agricolo coltivati a seminativo arborato. L'estensione catastale complessiva è di are 56.33 (5633 mq).

I terreni sono catastalmente suddivisi in 2 particelle che, come visibile nella mappa catastale Allegato n.32 e ortofoto Allegato n.33, sono contigue. La P.lla 343 costituisce una striscia di terreno che consente l'accesso alla P.lla 341.

La foto n. 16 riprende il fondo oggetto di perizia. In prossimità del confine con la particella 342 e della particella 600 sono presenti dei manufatti al grezzo parzialmente affioranti non autorizzati e non valutabili ai fini della stima del valore di mercato.

Conclusioni

Il lotto consiste in un seminativo arborato in agro di Martina Franca, alla contrada Madonna del Rosario, a circa 2 km dalla periferia a sud-est dell'abitato di Martina



Franca

L'estensione catastale complessiva è di are 56.33 (5633 mq).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confini

Il complesso immobiliare confina a sud con P.IIe 269-454, a ovest con P.IIa 545 salvo altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto Terreni							
Lt.	Fg.	P.IIa	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Martina Franca							
Lotto 7	134	341	Seminativo arborato	2	are 53.68	€ 19,41	€ 13,86
	134	343	Seminativo arborato	2	are 02.65	€ 0,96	€ 0,68
In ditta:	[REDACTED]						

Nota: In Allegato n. 30 e n. 31 sono riportate le visure catastali storiche delle due particelle.

Inserimento nei piani urbanistici

Le particelle 341-343 del Foglio di mappa 134 comprese nel lotto ricadono nel vigente P.R.G. del Comune di Martina Franca in zona Agricola-Residenziale "F2-2". Il tutto come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 07/08/2023 (Allegato n.29).

Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in Allegato n.29.

Inserimento nel P.P.T.R.

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica (Allegato n.29) la particella è interessata dai seguenti vincoli di P.P.T.R.:

- Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici; Ulteriori Contesti:
Area SIC;

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a.

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



- Componenti Culturali insediative: ulteriori contesti: Paesaggi Rurali

Inoltre nella cartografia del SIC "Murgia di Sud-Est" IT9130005: Ricade la particella.

Ricade inoltre in area di protezione DGR 1441/2009 all.to 2/b "A" Speciale Idrogeologica.

Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in Allegato n.29.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 25 settembre 2009						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>Registraz.</i>	<i>N°</i>
Martina Franca Fg. 134 P.lle 341-343 – [REDACTED]						
Proprietà	1/1	Donazione	Notaio Ennio Cisternino	23 Marzo 1992	17 Marzo 1992	7116

Nota: In Allegato n.34 è riportata copia dell'Atto di Donazione.

Iscrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
3335	12/05/2009	Iscrizione	Banca Popolare Pugliese
Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 311/2009 del 24/04/2009			
5412	21/07/2009	Iscrizione	[REDACTED]
Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 351 del 14/07/2009			

Trascrizioni			
<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
16753	25/09/2009	Trascrizione	Banca Popolare Pugliese
Note: Pignoramento immobiliare rep. 568/2009 del 08/09/2009			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a. **35**

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



<i>Stato di possesso</i>				
<i>titolo</i>	<i>dal</i>	<i>reg.</i>	<i>data reg.</i>	<i>can. annuo</i>
--	--	--	-	.

Nota: L'immobile è nel possesso dell'esecutato.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>atto di provenienza</i>	<i>planim. attuale</i>	<i>planim. catastale</i>	<i>planim. progetto</i>	<i>loc.</i>	<i>estratto matrim.</i>	<i>condono</i>
Si	-	Si	--	--	Si	--

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>n. trascr. Pignor.</i>	<i>Estratto di mappa</i>	<i>Cert. catastale</i>	<i>Cert. ipotecario</i>	<i>Cert. notariale</i>	<i>Dest. Urb.</i>	<i>Storico ventenn.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	No

Conclusioni

Il lotto consiste in un seminativo arborato in agro di Martina Franca, alla contrada Madonna del Rosario, a circa 2 km dalla periferia a sud-est dell'abitato di Martina Franca

L'estensione catastale complessiva è di are 56.33 (5633 mq).

Metodo di stima

Il valore dell'immobile viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo.

In base alle conoscenze personali del mercato nell'agro del Comune di Martina Franca, tenuto conto delle caratteristiche del fondo rustico, posizione rispetto alle arterie stradali, interpellati inoltre imprenditori ed agenti immobiliari locali, si può ritenere che il valore unitario di mercato è pari a 5,00 €/mq.

Considerando la superficie catastale del terreno di 5.633 mq, si ottiene il seguente va-

lore complessivo:

$V1 = 5,00 \times 5.633 = 28.165,00$ Euro.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (10%):
10% di 28.165,00 = 2.816,00 Euro

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato risulta:

$V = 28.165,00 - 2.816,00 = 25.349,00$ Euro

arrotondato a **25.350,00 Euro.**

Descrizione sintetica

Piena proprietà di un fondo rustico di are 56.33 sito in agro di Martina Franca, contrada Madonna del Rosario, composto da due particelle, distinte in catasto terreni di Martina Franca, Fg.134 P.IIIa 341 Seminativo Arborato di 2^a classe di are 53.68 R.D. € 19,41 R.A. € 13,86 e Fg.134 P.IIIa 343 Seminativo Arborato di 2^a classe di are 02.65 R.D. € 0,96 R.A. € 0,68.

Confinante a sud con P.IIIe 269-454, a ovest con P.IIIa 545 salvo altri.

Valore di mercato: 25.350,00 euro

(euro venticinquemilatrecentocinquanta/00)

Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 22/09/2023

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sette Orazio - Esecuzione immobiliare contro [REDACTED]. Promossa dalla Banca Popolare Pugliese s.c.p.a.

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

