

STUDIO TECNICO
Geom. TRINCHERA Aurelio
Via Brest n. 2 - 74121 Taranto
Tel. e Fax 099/7350087 Cell. 333/2634521

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TARANTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esec. n. 423/17 R.E.

Promossa da: Contro:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Arcangela Stefania ROMANELLI**

Nomina del 31/01/2018, Conferimento del 02/02/2018

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. TRINCHERA Aurelio nel
procedimento di esecuzione immobiliare n° 423/18, promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro

[REDACTED]

Decreto di nomina del 31/01/2018, conferimento del 02/02/2018, accettazione incarico del 08/02/2018.

Dopo il giuramento di rito il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Arcangela Stefania ROMANELLI poneva al sottoscritto Geom. TRINCHERA Aurelio, nominato esperto, i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al **controllo** della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

1. *descriva l'immobile pignorato ~~indicando dettagliatamente~~ ~~il~~ ~~comune~~, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Descriva dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).*
- Alleghi – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.*

3. *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i da-*

ti indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

5. *Verifichi se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice,*

se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6. *Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto precisi se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

7. *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.*

Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8. *Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

9. *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*

(art. 568 co. 2 c.p.c.);

10. Alleghi le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

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

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

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

Descrizione dei beni ricavata dagli atti:

Proc. n. 423/17 – Comune di Castellaneta (TA)

1) Compendio immobiliare alla contrada “Terzi Dieci dell’Orsanese”, composto da due abitazioni poste al piano terra, l’una composta da quattro vani catastali e l’altra da tre vani catastali, con circostante terreno di natura frutteto dell’estensione di circa ettari 2, are 27 e centiare 67, il tutto confina con proprietà ██████, con proprietà ██████ e con proprietà dell’█████o loro rispettivi aventi causa, salvo altri. Le abitazioni sono riportate nel Catasto Urbano del Comune di Castellaneta al **foglio 118, particella 469**, subalterni: **1**, cat. A/3, cl. 2, 4 vani, sup. catastale 76 mq (totale escluse aree scoperte: 70 mq), contrada Terzo Dieci snc, piano T, R.C. €. 258,23; **2**, cat. A/3, cl. 2, 3,5 vani, sup. catastale 72 mq (totale escluse aree scoperte: 72 mq), contrada Terzo Dieci snc, piano T, R.C. €. 225,95; mentre il terreno che circonda il fabbricato è riportato nel Catasto Rustico nel medesimo Comune al **foglio 118, particella 468**, frutteto di classe unica, ettari 2.27.67, RD €. 246,92, RA €.152,86.

2) Appezzamento di terreno di natura mista sito alla Contrada “Oliveto Ferre” ed attraversato dalla omonima Strada Vicinale, dell’estensione complessiva di circa ettari 2.63.38, confinante con il terreno descritto al successivo punto 3), con proprietà ██████ e con la strada, salvo altri; è riportato nel Catasto Rustico del Comune di Castellaneta al **foglio 90, particelle: 213**, agrumeto di classe 2, are 40.08, RD 57,96 - RA 39,33; **214**, uliveto di classe 2, are 23.55, RD 10,95 - RA 7,91; **215**, uliveto di classe 2, are 15.25, RD 7,09 - RA 5,12; **216**, agrumeto di classe 2, ettari 1.84.50, RD 266,80 - RA 181,04.

3) Appezzamento di terreno di natura agrumeto sito alla Contrada “Oliveto Ferre” ed attraversato dalla omonima Strada Vicinale, dell’estensione com-

plessiva di circa ettari 9.84.44, confinante con il terreno descritto al precedente punto 2) e con terreno descritto al successivi punti 4) e 5), salvo altri; è riportato nel Catasto Rustico del Comune di Castellaneta al **foglio 90**, particelle: **218**, agrumeto di classe 2, ettari 7.23.76, RD 1046,61 - RA 710,20; **188**, agrumeto di classe 2, ettari 1.25.42, RD 181,37 - RA 123,07; **202**, seminativo di classe 3, are 55.89, RD 17,32 - RA 14,43; **231**, agrumeto di classe 1, are 79.37, RD 245,95 - RA 102,48, il tutto in ditta Comune di Castellaneta: diritto del concedente e **_____**: enfiteusi.

4) Appezamento di terreno di natura agrumeto sito alla Contrada "Oliveto Ferre" dell'estensione complessiva di circa are 55.92, confinante su tre lati con terreno descritto al precedente punto 3), salvo altri; è riportato nel Catasto Rustico del Comune di Castellaneta al **foglio 90**, particella **237**, agrumeto di classe 2, are 55.92, RD 80,86 - RA 54,87.

5) Appezamento di terreno di natura seminativo sito alla Contrada "Oliveto Ferre" dell'estensione complessiva di circa are 44.15, confinante con il terreno descritto al precedente punto 3), con strada vicinale Oliveto Ferre e con proprietà **_____**, salvo altri; è riportato nel Catasto Rustico del Comune di Castellaneta al **foglio 90**, particelle: **333**, seminativo di classe 3, are 31.78, RD 9,85 - RA 8,21; **332**, seminativo di classe 3, are 12.37, RD 3,83 - RA 3,19.

6) Appezamento di terreno di natura uliveto sito alla Contrada "Oliveto Ferre" dell'estensione complessiva di circa are 74.29, confinante con il terreno descritto al precedente punto 3), con strada vicinale Oliveto Ferre e con proprietà **_____**, salvo altri; è riportato nel Catasto Rustico del Comune di

Castellaneta al **foglio 90**, particelle: **229**, uliveto di classe 1, are 29.22, RD 15,09 - RA 10,56; **228**, uliveto di classe 2, are 45.07, RD 20,95 - RA 15,13.

- 7) Appezamento di terreno di natura mista sito alla Contrada "Fattizzone" e attraversato da proprietà del Demanio, dell'estensione complessiva di circa ettari 9.41.00, confinante con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con strada vicinale Quote Fattizzone, salvo altri; è riportato nel Catasto Rustico del Comune di Castellaneta al **foglio 118**, particelle: **87**, vigneto di classe 1, ettari 9.07.25, RD 1874,22 - RA 843,40; **132**, mandorleto di classe 2, are 3.15, RD 1,55 - RA 0,73; **172**, uliveto di classe 1, are 30.60, RD 15,80 - RA 11,06.

- 8) Appezamento di terreno di natura mista sito alla Contrada "Fattizzone" dell'estensione complessiva di circa ettari 8.18.57, confinante con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con strada vicinale, salvo altri; è riportato nel Catasto Rustico del Comune di Castellaneta al **foglio 112**, particella **475**, porzione AA, uliveto di classe 2, are 76.55, RD 35,58 - RA 25,70 e Porzione AB, vigneto di classe 2, ettari 7.42.02, RD 958,05 - RA 613,15.

Premesse

- Gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da particelle catastali, ciascuna potenzialmente alienabile in maniera autonoma nonostante la ridotta dimensione di alcune di queste. Tuttavia questa CTU ha ritenuto di accorparli in modo da garantire la migliore entità funzionale individuando **4 lotti** caratterizzati dalla contiguità e/o vicinanza.

- Nel caso dei fabbricati, benché dotati di area di sedime catastalmente autonoma, si è ritenuto di associarli alla maggiore estensione dei terreni limitrofi, anch'essi oggetto della presente, per motivi urbanistici. A tali fabbricati, in sede di futura pratica edilizia autorizzativa, dovrà infatti essere asservita idonea quantità di terreno secondo le NTA vigenti e/o adottate.
- Nella relazione notarile la particella 231 viene fatta erroneamente ricadere sul foglio 90 invece che sul foglio 91, come meglio indicato in seguito sulla stessa relazione durante l'elencazione delle "PROVENIENZE";
- Meglio si precisa quanto indicato nella relazione notarile in merito alla provenienza delle particelle 468 e 469 del foglio 118. Queste infatti sono conseguenza del "Tipo mappale del 20/12/2016 protocollo n. TA0118801 in atti dal 20/12/2016 presentato il 20/12/2016 (n. 118801.1/2016)" eseguito dall'esecutato. Tramite tale pratica sarebbero state soppresse le particelle 258 e 259 acquistate dall'esecutato giusto "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/12/2003 Repertorio n.: 17157 Rogante: MONTI MARCO Sede: LATERZA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 18392.1/2003)". Si allegano le relative visure ampliate.
- Meglio si precisa quanto indicato nella relazione notarile in merito alla particella 188 del foglio 90. Questa infatti, all'epoca della trascrizione, era composta dalle particelle: 188, 211 e 212, acquistate dall'esecutato atto Notaio Marco MONTI di Laterza, del 11/12/2003, trascritto il 16 ai nn. 25935 RG e 18391 RP, atto allegato alla presente. Le stesse sono state successivamente fuse nella attuale 188.

Operazioni peritali, Attività e Sopralluoghi

Successivamente all'incarico, il C.T.U. sottoscritto, in concordia con l'Ausiliario, Avv. Angela Carmela D'APRILE, avviava le operazioni peritali avendo comunicato regolarmente alle parti data e luogo d'incontro per il sopralluogo, fissando gli stessi al giorno giovedì 12 aprile 2018 presso i luoghi oggetto di perizia. Gli stessi, data l'estensione e la complessità, sono poi stati completati in più riprese e in giorni successivi. Sono seguiti ulteriori sopralluoghi presso l'UTC e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Castellaneta per le ricerche urbanistiche, tra cui il CDU e depositi di frazionamenti. Proprio tale interazione ha richiesto maggiore tempo, soprattutto in conseguenza dei chiarimenti richiesti e della esecuzione del frazionamento/mappale della particella 87 del foglio 118.

Controllata, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;

Acquisita la documentazione urbanistica necessaria;

Si procede con la

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

Risposta a **Punto 1** dei quesiti

Dati originali

Catasto terreni

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 118 P.lla 87 Cat. vigneto Cl 1 Cons

90725 mq RD 1874,22 RA 843,40.

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 118 P.lla 132 Cat. mandorleto Cl 2
 Cons 315 mq RD 1,55 RA 0,73.

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 118 P.lla 172 Cat. uliveto Cl 1 Cons
 3060 mq RD 15,80 RA 11,06.



In ditta: [redacted] nato a [redacted] il
 [redacted] piena proprietà.

Dati modificati (lotto 1)
Catasto terreni

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 118 P.lla 503 Cat. vigneto Cl 1 Cons
 90570 mq RD 1871,02 RA 841,96.

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 118 P.lla 132 Cat. mandorleto Cl 2
 Cons 315 mq RD 1,55 RA 0,73.

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 118 P.lla 172 Cat. uliveto Cl 1 Cons
 3060 mq RD 15,80 RA 11,06.



In ditta: [redacted] nato a [redacted] il
 [redacted] piena proprietà.

Catasto urbano

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 118 P.lla 504 sub. 1 Cat. A/4 Cl 1 Cons
 3,5 vani Rendita 169,91;

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 118 P.lla 504 sub. 2 Cat. C/2 Cl 2 Cons
 26 mq Rendita 80,57;



- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 118 P.lla 504 sub. 3 Cat. A/3 Cl 2 Cons
 4 vani Rendita 258,23;

P. 10/11/2009 09:02/201

- Comune di **Castellaneta (TA)** - Fg. 118 P.lla 504 sub. 4 Cat. C/2 Cl 2 Cons

6 mq Rendita 18,59.

In ditta: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà.

Descrizione sintetica: Immobile composto da terreno agricolo con annesso fabbrica-
to rurale bifamiliare, sito in contrada "Fattizzone". Il terreno corrisponde alle parti-
celle 503, 132 e 172 ed è catastalmente esteso mq. 93945. La porzione identificata
con la particella 503, estesa mq. 90570, è interamente piantumata a vigneto al III an-
no della varietà Crimson Seedless, allevato a tendone e protetto con films di plastica,
sesto di impianto mt. 2,5 tra file di mt. 2,5. La parte restante è incolta, è identificata
con le particelle 132 e 172, è catastalmente estesa mq. 3365 ed è separata dalla ade-
rente particella 503 tramite un canale irriguo.

All'interno di detto terreno vi è un fabbricato su due livelli corrispondente, dopo la
pratica catastale prodotta da questa CTU, alla particella 504. Il piano terra è costitui-
to da una abitazione colonica, un deposito e un sottoscala, rispettivamente corri-
spondenti ai subb. 1, 2 e 4. L'altra abitazione colonica è al primo piano, corrisponde
al sub. 3 ed è fornita di terrazza a livello. Sempre al piano terra vi è un portico in te-
laio metallico con sovrapposta copertura in pannelli, anch'essi metallici, del tipo
coibentato sandwich. Il fabbricato, di cui non è stato possibile stabilire la data di rea-
lizzazione, ha una superficie lorda di mq. 132.98 per quanto attiene le abitazioni e di
mq. 41,45 per deposito e sottoscala. È isolato e ogni subalterno che lo compone ha
accesso autonomo, inoltre è di forma rettangolare, ha i prospetti semplici di colore
chiaro ed è fornito di infissi in anticorodal, al piano terra, con inferriate metalliche.

Il sub. 1, ovvero l'abitazione al piano terra, ha una superficie utile di mq. 47,60, oltre alla porzione di portico esterno di mq. 25,40. Ha altezza interna costante pari a mt.

3.1 circa ed è internamente composta da un ingresso-cucina da cui si accede alle due camere e al bagno.

Il sub. 2 è un deposito ed ha una superficie utile di mq. 24,30 con altezza interna costante pari a mt. 3.2 circa, oltre alla porzione di portico esterno di mq. 11,70.

Il sub. 3 è l'abitazione al primo piano ed ha una superficie utile di mq. 47,87, oltre alla terrazza a livello di mq. 28,70. Ha altezza interna costante pari a mt. 3.45 circa ed è internamente composta da un ingresso-soggiorno da cui si accede alla cucina e al corridoio. Da quest'ultimo si accede alla camera, al bagno e alla terrazza a livello.

Il sub. 4 è un sottoscala ed ha una superficie utile di mq. 6,25 con altezza interna variabile.

Lo stato di conservazione dell'appartamento al primo piano è buono mentre l'intero piano terra è in mediocre stato di conservazione, bisognevole di opere di manutenzione. L'esterno è in sufficiente stato di conservazione.

Caratteristiche zona: Gli immobili ricadono in area tipicamente agricola, con presenza sporadica di abitazioni, ed è raggiungibile tramite la dotazione viaria provinciale e dalla rete di strade vicinali.

Area pertinenziale: Oltre l'area di sedime corrispondente alla particella 504, non ci sono aree pertinenziali ad uso esclusivo.



PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO ESCLUSIVO PERSONALE - È VIETATA OGNI RIPUBBLICAZIONE O RIPRODUZIONE A SCOPO COMMERCIALE - AUT. MIN. GIUSTIZIA PDG 21/07/2009

Fabbricato e Unità immobiliare: il terreno agricolo, non recintato, è completamente utilizzato e quindi produttivo con colture regolarmente curate, solo la porzione minimale corrispondente alle particelle 132 e 172 si presenta incolta.

Il corpo di fabbrica, non di recente costruzione, sembra sia stato oggetto di alcune opere di ammodernamento (come mostrano gli infissi sanitari ed i rivestimenti di pavimenti e pareti).

I soffitti interni sono piani e l'altezza varia in base al piano e alla destinazione. L'appartamento al piano terra ha altezza costante pari a mt. 3.10 mentre quello al primo piano è alto mt. 3.45. Il deposito al piano terra ha altezza pari a mt. 3.20 mentre il sottoscala, in quanto tale, ha altezza variabile.

Materiali e impianti: il vigneto, poichè a tendone, è dotato di sostegni lignei infissi nel terreno a quadrato, collegati tra loro con fili metallici a formare delle campate di altezza costante. A questi si aggiunge la copertura di protezione in materiale plastico e l'impianto di irrigazione a goccia.

Le abitazioni hanno pavimenti e rivestimenti, in bagni e cucine, costituiti da piastrelle in gres ovvero in monocottura ceramizzata di qualità economica. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad idropittura chiara.

Le finestre e le porte esterne sono in anticorodal (alcune con vetro-camera) dotate scuri e inferriate metalliche. La porta di ingresso dell'abitazione al piano terra è in anticorodal con inferriata, mentre quella al primo piano è blindata. Le porte interne sono in legno tamburato.

Gli appartamenti sono dotati di impianto idrico ed elettrico.

Stato manutentivo: Dei due appartamenti, quello al piano terra e corrispondente al sub. 1, si presenta poco curato con presenza di muffe su pareti e soffitti e le conseguenze di fenomeni di condensa. L'altra abitazione, quella al primo piano e corrispondente al sub. 3, è decisamente in migliori condizioni, ben conservata, di recente manutenzione e con infissi in anticorodal a taglio termico e doppia camera. Il locale deposito ed il sottoscala sono scarsamente rifiniti data la loro destinazione.

Le facciate sono integre, intonacate e tinteggiate con idropittura.

Conclusioni: Se si esclude la porzione di terreno incolta e corrispondente alle p.lle 172 e 132, il resto del terreno agricolo si presenta completamente utilizzato, produttivo e curato. Per quanto attiene le abitazioni, quella al primo piano è in buone condizioni mentre l'intero piano terra, abitazione e depositi, necessitano di accurata opera di manutenzione ordinaria il cui costo è stato stimato in €. 150 al mq di superficie lorda, ovvero €. 16000 circa (150 €/mq x 107,15 mq).

Pertinenze: le unità al piano terra sono dotate di portico in metallo mentre l'abitazione al piano primo usufruisce in maniera esclusiva di una terrazza a livello.

Stato di possesso dell'immobile: il terreno è in uso alla azienda agricola intestata all'esecutato, così come i depositi e l'abitazione al primo piano, mentre l'abitazione al piano terra, in sede di sopralluogo, è risultata in uso a terzi a titolo gratuito (circonstanza dichiarata dall'esecutato), in assenza di contratti registrati.

Ambienti (lotto 1)

Ambiente interno sub. 1: ingr-cucina mq. 19,13, camera mq. 11.32, camera mq.

12.47, bagno mq. 4.68 - **Ambienti di servizio:** porzione di portico mq. 25,40.

Ambiente interno sub. 2: deposito mq. 24,30 - **Ambienti di servizio:** porzione di portico mq. 11,70.

Ambiente interno sub. 3: ingr-soggiorno mq. 11.80, cucina mq. 12.17, corridoio mq. 4,17, camera mq. 12.23, bagno mq. 7.30 - Ambienti di servizio: terrazza mq. 28,70.

Ambiente interno sub. 4: sottoscala mq. 6.25.

Riepilogo ambienti: Superficie Lorda abitazioni mq. 132.98, corrispondente ad una superficie utile interna di mq. 95.27; superficie lorda deposito e sottoscala mq. 41.45, corrispondente ad una superficie utile interna di mq. 30.55; oltre al portico di mq. 37.10 e alla terrazza a livello al primo piano di mq. 28.70.

Confini: Il fabbricato con le abitazioni, corrispondente alla p.lla 504, è interno alla particella n. 503 mentre quest'ultima confina con altri terreni agricoli di altra proprietà, ad esclusione del lato a Nord/Ovest che confina con strada vicinale.

Risposta a Punto 2 dei quesiti (lotto 1)

Pratica edilizia: Come rilevabile dall'allegato Certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in zona che il vigente P.d.F. definisce "E", non soggetto a vincolo paesaggistico. Secondo l'adottato PUG il terreno risulta interessato dal contesto CRM.RA (Contesto rurale multifunzionale della Bonifica e della Riforma Agraria). Per quanto attiene il fabbricato sulla p.lla 504 e di cui non è chiaro il periodo di realizzazione, negli archivi dell'Ufficio Tecnico di Castellaneta non risultano atti autorizzativi ad esso riferibili, come rilevabile dal documento rilasciato dallo stesso Ufficio, datato 4 settembre 2018 e allegato alla presente.

Abitabilità: il fabbricato, per lo stesso motivo di cui sopra, non ne è dotato.

Difformità: Il fabbricato con relative abitazioni è completamente irregolare.

Condonabilità: L'immobile in questione è stato realizzato in assenza di Permesso di costruire. Considerata la zona omogenea in cui ricade, trattandosi di fabbricato rura-

le, seppure ad uso residenziale, è possibile ottenere il permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 poiché l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda. Poiché non si conosce la data di realizzazione, né è possibile riuscire a stabilirla, si è ipotizzata la condizione peggiore e quindi che l'immobile sia stato realizzato in vigenza dell'attuale strumento urbanistico (prima del quale, in questa zona, l'edificazione era libera). L'unico limite è la sussistenza, nella figura del richiedente, delle caratteristiche oggettive e soggettive dell'imprenditore agricolo a titolo principale, come nel caso dell'esecutato. Tale prescrizione sarà rimossa dall'adottato PUG in fase di approvazione. Anche in questo caso, al fine di individuare il costo della sanatoria, si è considerata la condizione più onerosa stabilita dal citato art. 36, ovvero il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Se si considera che la Superficie Utile delle due abitazioni è rispettivamente pari a mq. 47,60 e mq. 47,67, che la Superficie non residenziale (deposito + portico + sottoscala + terrazza) è di mq. 95,36, considerato ancora che il costo delle urbanizzazioni della zona è pari €. 49,27/mq e che il costo di costruzione è di €. 710,13/mq, ne consegue che il costo per la sanatoria delle abitazioni è pari ad €. 24914,78 così ottenuto:

$$[[(47,60 \text{ mq} + 47,67 \text{ mq}) + 95,36 \text{ mq} \times 0,50] \times 49,27 \text{ €/mq}] + [(47,60 \text{ mq} + 47,67 \text{ mq}) + 95,36 \text{ mq} \times 0,60] \times 710,13 \text{ €/mq} \times 0,05] \times 2$$

Che, assieme ai costi per la parcella professionale del tecnico e diritti vari, raggiunge un importo complessivo di circa €. 30.000,00.

Conclusioni: L'immobile, in quanto privo di autorizzazione edilizia alcuna, poiché conforme alla normativa urbanistica di zona, può conseguire il permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, il cui **costo complessivo è stato stimato in €. 30000,00 circa**, compresi i diritti comunali e la parcella professionale del tecnico incaricato.



Risposta a Punto 3 dei quesiti (lotto 1)

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento: **Sì** **No**

In particolare:

- i dati indicati in pignoramento hanno mai identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione: **Sì** **No**

E' stato necessario procedere ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento: **Sì** **No.**

Risposta a Punto 4 dei quesiti

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla **data della trascrizione del pignoramento: 02/10/2017** parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto **Sì** **No**

È stata acquisita copia del titolo di acquisto in favore del debitore.

Si riporta di seguito le vicende relative alla titolarità, iscrizioni e trascrizioni, nel ventennio antecedente il pignoramento:

Titolarità

- **Catasto Terreni Foglio 118 Particella 503, 132 e 172**
- **Catasto dei fabbricati Foglio 118 Particella 504 subb. 1, 2, 3 e 4**



[redacted], diritto proprietà, qt. 100 %; Perv. per Compravendita, da

[redacted] rogante Not. Ermanno LECCESE di Palagiano, data

30/09/2008, trascr. 01/10/2008, n° 28484 RG – 19603 RP.

Perv. a [redacted] per atto precedente al ventennio.



Iscrizioni

N.r.p. 8938, Del 04/12/2009, Tipo Ipoteca Volontaria, A favore UNICREDIT

BANCA DI ROMA SPA con sede in Roma.

Trascrizioni

N.r.p. 17203, Del 02/10/2017, Tipo Pignoramento immobiliare, A favore [redacted]

[redacted]

Risposta a Punto 6 dei quesiti (lotto 1)

L'immobile è stato pignorato solo pro quota Sì No.

Risposta a Punto 7 dei quesiti

L'immobile è in uso alla azienda agricola dell'esecutato.

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è in condominio.

Risposta a Punto 8 dei quesiti

I beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità Sì

No

Risposta a Punto 9 dei quesiti

Metodo di stima terreno agricolo: Considerate le condizioni intrinseche (tipo di col-

tura, stato di manutenzione ecc.) ed estrinseche (destinazione prevalente del luogo;

salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a

far variare il valore del fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utiliz-



IST. IT. S. COP. 00102/2017

zando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Il procedimento è consistito nel comparare l'immobile da stimare ad altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi. Considerato che trattasi di "terreno coltivato a vigneto" varietà Crimson Seedless allevato a tendone al III anno di età, considerata la similitudine con altri terreni in zona, si è rilevato un costo al metro quadro prossimo ad €. 35000 ad ettaro. Per quanto attiene la porzione incolta, sempre dalla stessa indagine è emerso un valore unitario pari ad €. 3 al mq. Se si considera quindi che la superficie catastale del vigneto è pari a mq. 90570 e che quella del terreno incolto è pari a mq. 3375, ne consegue che il **valore di mercato dei terreni, adeguato e corretto, è pari a circa €.** **327000** così ottenuto:

$$(35000 \text{ €/ha} \times 9.0570 \text{ ha}) + (3 \text{ €/mq} \times 3375 \text{ mq}) = \text{€. } \mathbf{327120,00}$$

Metodo di stima abitazioni: Anche in questo caso, considerate le condizioni intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità dei vani; rifiniture e dotazioni, stato di conservazione ecc.) ed estrinseche (destinazione prevalente dei fabbricati del luogo; salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a far variare il valore del fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utilizzando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Dal confronto con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi, considerato che trattasi di "Abitazione di Tipo economico e popolare", data la vetustà, si è rilevato un costo al metro quadro prossimo ad €. 800,00 di superficie lorda, considerando immobili in buono stato. Alla superficie degli appartamenti è quindi stata aggiunta la superficie del deposito, del sottoscala, della terrazza e del portico, rispettivamente ragguagliate tramite l'applicazione dei coefficienti: 0.6, 0.3, 0.25 e 0.2.

se si considera quindi che:

- la superficie lorda degli appartamenti è pari a mq. 132,98;
- la superficie lorda del deposito è pari a mq. 33,45;
- la superficie lorda del sottoscala è pari a mq. 8;
- la superficie della terrazza è pari a mq. 28,70;



- la superficie del portico è pari a mq. 37,10

ne consegue che il **valore di mercato dell'immobile, adeguato e corretto, è pari a circa € 90.000,00** così ottenuto:

$$[132,98+(33,45 \times 0,6)+(8 \times 0,3)+(28,70 \times 0,25)+(37,10 \times 0,2)] \times 800,00 = \text{€ } 136036,00$$

Tale valore di stima deve essere adeguato e corretto tramite applicazione di:

- oneri per opere di manutenzione ordinaria pari ad € 16000,00
- oneri di regolarizzazione urbanistica pari ad € 30000,00

valore dell'immobile adeguato e corretto:

$$136036,00 - 16000,00 - 30000,00 = \text{€ } 90036,00$$

$$\text{Valore complessivo } \textbf{LOTTO 1} = 327000 + 90000 = \text{€ } \textbf{417000,00}$$

Risposta a Punto 10 dei quesiti

Documentazione allegata: Planimetrie degli immobili, visura catastale attuale,

Certificato di Destinazione Urbanistica, documentazione fotografica.

LOTTO 2

Risposta a Punto 1 dei quesiti

Catasto terreni - Dati originali

Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 118 P.lla 468 Cat. frutteto Cl unica Cons

22767 mq RD 246,92 RA 152,86.



In ditta: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] piena proprietà.

Catasto urbano - Dati originali (lotto 2)

- Comune di **Castellaneta (TA)** - Fg. 118 P.lla 469 sub. 1 Cat. A/3 Cl 2 Cons

4 vani Rendita 258,23;

- Comune di **Castellaneta (TA)** - Fg. 118 P.lla 469 sub. 2 Cat. A/3 Cl 2 Cons

3,5 vani Rendita 225,95.

In ditta: [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted], piena proprietà.

Descrizione sintetica: Immobile composto da terreno agricolo con annesso fabbrica-
to rurale bifamiliare, sito in contrada "Terzi dieci dell'Orsanese". Il terreno, corri-
spondente alla particella 468, è catastalmente esteso mq. 22767 ed è interamente
piantumato a vigneto al IV anno, della varietà Crimson Seedless allevato a tendone e
protetto con films di plastica, sesto di impianto mt. 3 tra file di mt. 2,5.

All'interno di detto terreno vi è l'area di sedime, corrispondente alla particella 469,
su cui è edificato il fabbricato e in cui sono ubicate due abitazioni coloniche identifi-
cate con subb. 1 e 2. Il fabbricato, di cui non è stato possibile stabilire la data di rea-
lizzazione, ha una superficie lorda di mq. 143.90, è isolato, è al solo piano terra, ha
due accessi autonomi, è di forma rettangolare, ha i prospetti semplici di colore chia-
ro e infissi in anticorodal dotati di inferriate metalliche.

Il sub. 1 è l'abitazione corrispondente alla porzione Sud/Ovest del fabbricato ed ha
una superficie utile di mq. 52.90, oltre al portico esterno di mq. 19. Ha altezza inter-
na costante pari a mt. 3.7 circa ed è internamente composta da un ingresso-soggiorno

da cui si accede alla cucina e al corridoio che serve a raggiungere la camera da letto ed il bagno.



Il sub. 2 è l'abitazione corrispondente alla porzione Nord/Est del fabbricato ed ha una superficie utile di mq. 53.84. Ha altezza interna costante pari a mt. 3.7 circa ed è internamente composta da un ingresso-cucina da cui si accede al bagno e ad ambiente intermedio, quindi alla camera da letto.



Lo stato di conservazione è mediocre, bisognevole di opere di manutenzione ordinaria.

Caratteristiche zona: Gli immobili ricadono in area tipicamente agricola, con presenza sporadica di abitazioni, ed è raggiungibile tramite la dotazione viaria provinciale e dalla rete di strade vicinali.

Area pertinenziale: Le abitazioni, oltre all'area di sedime corrispondente alla particella 469, sono prive di qualsiasi area pertinenziale ad uso esclusivo.



Fabbricato e Unità immobiliare: il terreno agricolo, non recintato, è completamente utilizzato e quindi produttivo, con colture regolarmente curate. Il corpo di fabbrica, non di recente costruzione, sembra sia stato oggetto di alcune opere di ammodernamento (come mostrano gli infissi i sanitari ed i rivestimenti di pavimenti e pareti).

I soffitti interni sono piani ad altezza costante pari a mt. 3.70 circa.

Materiali e impianti: il vigneto, in quanto a tendone, è dotato di sostegni lignei infissi nel terreno a quadrato, collegati tra loro con fili metallici a formare delle campane di altezza costante. A questi si aggiunge la copertura di protezione in materiale plastico e l'impianto di irrigazione a goccia.



Le abitazioni hanno pavimenti e rivestimenti, in bagni e cucine, costituiti da piastrelle in gres ovvero in monocottura ceramizzata di qualità economica. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad idropittura chiara.

Le finestre e le porte sono in anticorodal (alcune con vetro-camera) dotate scuri e inferriate metalliche. Le porte di ingresso sono in ferro e le porte interne sono in legno tamburato.

Gli appartamenti sono dotati di impianto idrico ed elettrico.

Stato manutentivo: Dei due appartamenti, quello corrispondente al sub. 2, si presenta meglio mantenuto seppure in maniera parziale. L'altra unità mostra i segni di prolungata incuria soprattutto sulle pareti e soffitti dove colonie fungine manifestano conseguenze di fenomeni di condensa.

Le facciate sono integre, intonacate e tinteggiate con idropittura.

Conclusioni: mentre il terreno agricolo si presenta completamente utilizzato, produttivo e curato, le abitazioni necessitano di accurata opera di manutenzione ordinaria il cui costo è stato stimato in €. 150 al mq di superficie lorda, ovvero €. 21500 circa (150 €/mq x 143,90 mq).

Pertinenze: Gli appartamenti non sono dotati di pertinenze ad uso esclusivo.

Stato di possesso dell'immobile: il terreno è in uso alla azienda agricola intestata all'esecutato mentre le abitazioni, in sede di sopralluogo, sono risultate in uso a terzi a titolo gratuito (circostanza dichiarata dall'esecutato), in assenza di contratti registrati.

Ambienti (lotto 2)

Ambiente interno sub. 1: ingr-soggiorno mq. 25.15, cucina mq. 4.65, camera mq. 11.96, disimpegno mq. 6.34, bagno mq. 4.80 - **Ambienti di servizio:** portico mq. 19.

zazione, né è possibile riuscire a stabilirla, si è ipotizzata la condizione peggiore e quindi che l'immobile sia stato realizzato in vigenza dell'attuale strumento urbanistico (prima del quale, in questa zona, l'edificazione era libera). L'unico limite è la sussistenza, nella figura del richiedente, delle caratteristiche oggettive e soggettive dell'imprenditore agricolo a titolo principale, come nel caso dell'esecutato. Tale prescrizione sarà rimossa dall'adottato PUG in fase di approvazione. Anche in questo caso, al fine di individuare il costo della sanatoria, si è considerata la condizione più onerosa stabilita dal citato art. 36, ovvero il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Se si considera che la Superficie Utile delle due abitazioni è rispettivamente pari a mq. 42,29 e mq. 52,90, che la Superficie non residenziale (portico) è di mq. 19, considerato ancora che il costo delle urbanizzazioni della zona è pari €. 49,27/mq e che il costo di costruzione è di €. 710,13/mq, ne consegue che il costo per la sanatoria delle abitazioni è pari ad €. 18382,52 così ottenuto:

$$[[(42,29 \text{ mq} + 52,90 \text{ mq}) + 19 \text{ mq} \times 0,50] \times 49,27 \text{ €/mq}] + [[(42,29 \text{ mq} + 52,90 \text{ mq}) + 19 \text{ mq} \times 0,60] \times 710,13 \text{ €/mq} \times 0,05] \times 2$$

Che, assieme ai costi per la parcella professionale del tecnico e diritti vari, raggiunge un importo complessivo di circa €. 23.000,00.

Conclusioni: L'immobile, in quanto privo di autorizzazione edilizia alcuna, poiché conforme alla normativa urbanistica di zona, può conseguire il permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, il cui costo complessivo è stato stimato in €. 23000,00 circa, compresi i diritti comunali e la parcella professionale del tecnico incaricato.

Risposta a Punto 3 dei quesiti (lotto 2)

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento: **Sì** **No**

In particolare:

- i dati indicati in pignoramento hanno mai identificato l'immobile e consentono

la sua univoca identificazione: **Sì** **No**

E' stato necessario procedere ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento: **Sì** **No**.

Risposta a Punto 4 dei quesiti

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla **data della trascrizione del pignoramento: 02/10/2017** parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto **Sì** **No**

È stata acquisita copia del titolo di acquisto in favore del debitore.

Si riporta di seguito le vicende relative alla titolarità, iscrizioni e trascrizioni, nel ventennio antecedente il pignoramento:

Titolarità Lotto 2

- *Catasto Terreni Foglio 118 Particella 468*
- *Catasto dei fabbricati Foglio 118 Particella 469 subb. 1 e 2*

[REDACTED], diritto proprietà, qt. 100 %; *Perv. per* Compravendita, da

[REDACTED] rogante Not. Marco MONTI di Laterza, data 11/12/2003,

trascr. 16/12/2003, n° 25936 RG – 18392 RP.

Perv. a **[REDACTED]** per atto precedente al ventennio.

Iscrizioni

N.r.p. 5294, *Del* 16/12/2003, *Tipo* Ipoteca Volontaria, *A favore* MPS BANCA-

VERDE SPA con sede in Firenze.

101.11.0 Sup. 00/02/2017

Trascrizioni

N.r.p. 17203, Del 02/10/2017, Tipo Pignoramento immobiliare, A favore [redacted]

[redacted]

Risposta a Punto 6 dei quesiti

L'immobile è stato pignorato solo pro quota Sì No.

Risposta a Punto 7 dei quesiti

L'immobile è in uso alla azienda agricola dell'esecutato.

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è in condominio.

Risposta a Punto 8 dei quesiti

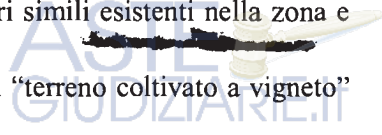
I beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità Sì

No

Risposta a Punto 9 dei quesiti (lotto 2)

Metodo di stima terreno agricolo: Considerate le condizioni intrinseche (tipo di coltura, stato di manutenzione ecc.) ed estrinseche (destinazione prevalente del luogo; salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a far variare il valore del fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utilizzando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Il procedimento è consistito nel comparare l'immobile da stimare ad altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi. Considerato che trattasi di "terreno coltivato a vigneto" varietà Crimson Seedless allevato a tendone al IV anno di età, considerata la similitudine con altri terreni n zona, si è rilevato un costo al metro quadro prossimo ad €.

35000 ad ettaro. Se si considera quindi che la superficie catastale del vigneto è pari a



mq. 22767, ne consegue che il **valore di mercato dell'immobile, adeguato e corretto**, è pari a circa **€. 80000** così ottenuto:

$$35000 \text{ €/ha} \times 2.2767 \text{ ha} = \text{€. 79684,50}$$

Metodo di stima abitazioni: Anche in questo caso, considerate le condizioni intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità dei vani; rifiniture e dotazioni, stato di conservazione ecc.) ed estrinseche (destinazione prevalente dei fabbricati del luogo; salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a far variare il valore del fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utilizzando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Dal confronto con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi, considerato che trattasi di "Abitazione di Tipo economico", data la vetustà, si è rilevato un costo al metro quadro prossimo ad €. 800,00 di superficie lorda, considerando immobili in buono stato. Alla superficie degli appartamenti è quindi stata aggiunta la superficie del portico ragguagliata tramite l'applicazione del coefficiente 0,3.

se si considera quindi che:

- la superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 143,90;
- la superficie del portico è pari a mq. 19;

ne consegue che il **valore di mercato dell'immobile, adeguato e corretto, è pari a circa €. 75.000,00** così ottenuto:

$$[143,90 + (19 \times 0.3)] \times 800,00 = \text{€. 119.680,00}$$

Tale valore di stima deve essere adeguato e corretto tramite applicazione di:

- oneri per opere di manutenzione ordinaria pari ad €. 21500,00
- oneri di regolarizzazione urbanistica pari ad €. 23000,00

valore dell'immobile adeguato e corretto:

119680,00 – 21500,00 - 23000,00 = €. 75180,00

Valore complessivo LOTTO 2 = 80000 + 75000 = €. 155000,00

Risposta a Punto 10 dei quesiti

Documentazione allegata: Planimetrie degli immobili, visura catastale attuale,

Certificato di Destinazione Urbanistica, documentazione fotografica.

LOTTO 3

Risposta a Punto 1 dei quesiti

Catasto terreni - Dati originali

Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 112 P.lla 475

- *Porz. AA Cat. Uliveto Cl 2 Cons 7655 mq RD 35,58 RA 25,70*
- *Porz. AB Cat. Vigneto Cl 2 Cons 74202 mq RD 958,05 RA 613,15*

In ditta: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà.

Descrizione sintetica: Appezamento di terreno sito in contrada “Fattizzone” catastalmente esteso mq. 81857. Di questo circa un ettaro (mq. 10000) è piantumato con vigneto di circa 1 anno della varietà Crimson Seedless allevato a tendone e protetto con films di plastica, sesto di impianto mt. 2,5 tra file di mt. 2,5. I restanti mq. 71857 sono impegnati da coltura orticola “aneto”, pianta aromatica chiamata anche “finocchio bastardo”. La zona è servita da impianto di irrigazione del Consorzio di Bonifica.

Caratteristiche zona: Il terreno ricade in area tipicamente agricola, con presenza sporadica di abitazioni, ed è raggiungibile tramite la dotazione viaria provinciale e dalla rete di strade vicinali.

Unità immobiliare: trattasi di terreno agricolo non recintato completamente utilizzato e quindi produttivo. Le colture su di esso presenti sono regolarmente curate.

Materiali e impianti: La porzione a vigneto, in quanto a tendone, è dotata di sostegni lignei infissi nel terreno a quadrato, collegati tra loro con fili metallici a formare delle campate di altezza costante. A questi si aggiunge la copertura di protezione in materiale plastico e l'impianto di irrigazione a goccia.

Stato manutentivo e conclusioni: il terreno agricolo si presenta completamente utilizzato e quindi produttivo. Le colture su di esso presenti sono regolarmente curate.

Stato di possesso dell'immobile: il terreno è in uso alla azienda agricola intestata all'esecutato.

Confini: Il terreno confina a Nord/Ovest e a Sud/Ovest con strade vicinali, gli altri lati confinano con altri terreni agricoli di altra proprietà.

Risposta a Punto 2 dei quesiti (lotto 3)

Pratica edilizia: Come rilevabile dall'allegato Certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in zona che il vigente P.d.F. definisce "E", non soggetto a vincolo paesaggistico. Secondo l'adottato PUG il terreno risulta interessato dal contesto CRM.RA (Contesto rurale multifunzionale della Bonifica e della Riforma Agraria).

Risposta a Punto 3 dei quesiti

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento: ■ **Sì** □ **No**

In particolare:

- i dati indicati in pignoramento hanno mai identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione: ■ **Sì** □ **No**

E' stato necessario procedere ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento: Sì No.

Risposta a Punto 4 dei quesiti

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla **data della trascrizione del pignoramento: 02/10/2017** parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto Sì No

È stata acquisita: copia del titolo di acquisto in favore del debitore.

Si riporta di seguito le vicende relative alla titolarità, iscrizioni e trascrizioni, nel ventennio antecedente il pignoramento:

Titolarità

Lotto 3, Foglio 112 Particella 475 – [redacted], **diritto** proprietà, **qt.** 100 %; **Perv. per** Compravendita, **da** [redacted]; **rogante** Not. Ermanno LECCESE di Palagiano, **data** 23/10/2008, **trascr.** 29/10/2008, **n°** 32274 - 22729.
Perv. a [redacted] **per** atto precedente al ventennio.

Iscrizioni

N.r.p. 8938, **Del** 04/12/2009, **Tipo** Ipoteca Volontaria, **A favore** Unicredit Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma.

Trascrizioni (lotto 3)

N.r.p. 17203, **Del** 02/10/2017, **Tipo** Pignoramento immobiliare, **A favore** [redacted].

Risposta a Punto 6 dei quesiti

L'immobile è stato pignorato solo pro quota Sì No.

Risposta a Punto 7 dei quesiti

L'immobile è in uso alla azienda agricola dell'esecutato.

ne consegue che il valore di mercato dell'immobile, adeguato e corretto, è pari a

circa **€. 176000** così ottenuto:

$$(32000 \text{ €/ha} \times 1 \text{ ha}) + (20000 \text{ €/ha} \times 7,1857 \text{ ha}) = \text{€. 175714}$$

Non si è ritenuto di attribuire correzioni conseguenti al citato atto di asservimen-

to di cui al precedente "punto 7" data la non influenza agli usi agricoli attuali.

Risposta a **Punto 10** dei quesiti

Documentazione allegata: Planimetrie degli immobili, visura catastale attuale,

Certificato di Destinazione Urbanistica, documentazione fotografica.

LOTTO 4

Risposta a **Punto 1** dei quesiti

Catasto terreni - Dati originali

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 90 P.lla 202 Cat. Seminativo Cl 3 Cons 5589
mq RD 17,32 RA 14,43;

In ditta: COMUNE DI CASTELLANETA con sede in CASTELLANETA (TA), 80012250736, Diritto del concedente 1/1; [REDACTED] nato

a [REDACTED], Enfiteusi 1/1.

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 90 P.lla 228 Cat. Uliveto Cl 2 Cons 4507 mq
RD 20,95 RA 15,13;

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 90 P.lla 229 Cat. Uliveto Cl 1 Cons 2922 mq
RD 15,09 RA 10,56.

In ditta: [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED], piena proprietà.

Descrizione sintetica: Appezamento di terreno sito in contrada "Oliveto Ferre" catastalmente esteso mq. 13018 in parte da poco piantumato ad Agrumeto, come nel caso della particella 202, ovvero ad uliveto per quanto attiene la particella 228 e incolto come nel caso della particella 229.

La zona è servita da impianto di irrigazione del Consorzio di Bonifica ma anche da impianto privato attingente da pozzo proprio.

Caratteristiche zona: Il terreno ricade in area tipicamente agricola, con presenza sporadica di abitazioni, ed è raggiungibile tramite la dotazione viaria provinciale e dalla rete di strade vicinali.

Unità immobiliare: trattasi di terreno agricolo non recintato utilizzato e quindi produttivo a meno della particella 229 poiché incolta. Le colture su di esso presenti sono regolarmente curate.

Materiali e impianti: La zona è irrigua ed è anche servita dall'impianto del Consorzio di Bonifica ma è anche dotato di impianto privato attingente da pozzo proprio.

Stato manutentivo e conclusioni: i terreni piantumati sono utilizzati e produttivi. Le colture su di esso presenti sono regolarmente curate.

Stato di possesso dell'immobile: il terreno è in uso alla azienda agricola intestata all'esecutato.

Confini: I limiti del terreno, non essendo lineari, confinano con altri terreni agricoli di altra proprietà, solo il lato a Sud della particella 229 confina con strada vicinale.

Risposta a Punto 2 dei quesiti (lotto 4)

Pratica edilizia: Come rilevabile dall'allegato Certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in zona che il vigente P.d.F. definisce "E". In merito ai vincoli,

per quanto attiene le particelle ricadenti sul foglio 90 questi sono: Componenti Culturali e insediative, UCP, Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative, Rete tratturi (parzialmente, a Sud, terreni distinti con la particella 229), testimonianza della stratificazione insediativa, Componenti botanico vegetazionali, UCP. Secondo l'adottato PUG il terreno risulta interessato dal contesto CRM.RA (Contesto rurale multifunzionale della Bonifica e della Riforma Agraria).

Risposta a **Punto 3** dei quesiti (*lotto 4*)

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento: **Sì** **No**

In particolare:

- i dati indicati in pignoramento hanno mai identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione: **Sì** **No**

E' stato necessario procedere ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento: **Sì** **No**.

Risposta a **Punto 4** dei quesiti

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla **data della trascrizione del pignoramento: 02/10/2017** parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto **Sì** **No**

È stata acquisita: copia del titolo di acquisto in favore del debitore.

Si riporta di seguito le vicende relative alla titolarità, iscrizioni e trascrizioni, nel ventennio antecedente il pignoramento:

Titolarità e provenienza

Foglio 90 Particella 202 – [REDACTED], diritto enfiteusi, qt. 1/1;

L'immobile è in uso alla azienda agricola dell'esecutato.

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è in condominio.

Risposta a **Punto 8** dei quesiti

I beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità **Si**

No

Risposta a **Punto 9** dei quesiti

Metodo di stima: Considerate le condizioni intrinseche (tipo di coltura, stato di manutenzione ecc.) ed estrinseche (destinazione prevalente del luogo; salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a far variare il valore del fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utilizzando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Il procedimento è consistito nel comparare l'immobile da stimare ad altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi. Considerato che trattasi di "terreno a coltura mista", sono stati rilevati i seguenti valori unitari:

- €. 50000,00 ad ettaro per l'agrumeto;
- €. 25000 ad ettaro per l'uliveto;
- €. 30000 ad ettaro per l'incolto/seminativo.

Ciò rilevato, considerato che per alcune delle particelle di cui al lotto in analisi il diritto dell'esecutato è l'enfiteusi invece che la piena proprietà, si è ritenuto di distinguere i valori come segue:

Valore delle particelle di proprietà: €. 20033,50

Uliveto - foglio 90 particella 228 catastale estesa mq. 4507 il cui valore è quindi pari ad €. 11267,50 così ottenuto: 25000 €/ha x 0.4507 ha

Incolto/seminativo - foglio 90 particella 229, di superficie catastale pari a mq. 2922

il cui valore è quindi pari ad €. 8766,00 così ottenuto: 30000 €/ha x 0.2922 ha

Valore del diritto dell'Enfiteuta o Valore del Dominio Utile: €. 24178,20

Agrumeto - foglio 90 particella 202 (R.D. €. 17,32), di superficie catastale pari a mq.

5589 il cui valore è quindi pari ad €. 27945,00 così ottenuto: 50000 €/ha x 0.5589 ha.

Il “Valore del diritto dell'Enfiteuta” ovvero “Valore del Dominio Utile (Vdu)”, secondo le note formule, è pari al “Valore di mercato del bene” al netto del “prezzo di affrancazione (P.A.)” e delle “spese di affrancazione”.

Preso atto della Circolare Agenzia del Territorio prot. 29104 dell'11/05/2011, avente ad oggetto “Affrancazione canoni enfiteutici, censi, livelli – determinazione canoni e corretta rivalutazione del Reddito Dominicale”, considerato che il prezzo di affrancazione (P.A) è la media tra i valori ottenuti con la Rendita Catastale rivalutata e il valore di esproprio secondo i Valori Agricoli Medi; avendo stimando in maniera forfettaria la somma di €. 300,00 quali spese di affrancazione. Il valore del diritto dell'enfiteuta o valore del dominio utile (Vdu) è il seguente:

Calcolo prezzo di affrancazione sulla scorta del Reddito rivalutato dell'80% + 15%						
foglio	particella	Coltura catastale	Rendita catastale	Rivalutazione 80+15%	coefficiente	P.A.
90	202	seminativo	17,32	33,77	15	506.55

Valori di esproprio sulla base dei valori agricoli medi					
foglio	particella	Coltura catastale	VAM	superficie	valore
90	202	seminativo	1,15	5589	6427.35

Valore medio prezzo di affrancazione = (canone esproprio + Prezzo di affranco calcolato con la rendita rivalutata)/2 = (506,55 + 6427,35)/2 = €. 3466,95

Valore del Dominio Utile = Valore di mercato del bene – (prezzo di affrancazione + spese di affrancazione) = €. 27945,00 – (€. 3466,95 + €. 300,00) = **€. 24178,05**

ne consegue che il **valore di mercato del lotto 4, adeguato e corretto, è pari a circa**

€. 44311,55 così ottenuto: €. 20133,50 + €. 24178,05.

Risposta a Punto 10 dei quesiti

Documentazione allegata: Planimetrie degli immobili, visura catastale attuale, Certificato di Destinazione Urbanistica, documentazione fotografica.

LOTTO 5

Risposta a Punto 1 dei quesiti

Catasto terreni - Dati originali

- Comune di **Castellaneta (TA)** - Fg. **91 P.lla 231** Cat. **Agrumeto Cl 1 Cons 7937**
mq **RD 245,95 RA 102,48**;
- Comune di **Castellaneta (TA)** - Fg. **90 P.lla 218** Cat. **Agrumeto Cl 2 Cons 72376** mq **RD 1046,61 RA 710,20**;
- Comune di **Castellaneta (TA)** - Fg. **90 P.lla 188** Cat. **Agrumeto Cl 2 Cons 12542** mq **RD 181,37 RA 123,07**.

In ditta: COMUNE DI CASTELLANETA con sede in CASTELLANETA (TA), 80012250736, Diritto del concedente 1/1; [redacted] nato [redacted] [redacted] 1, [redacted] Enfiteusi 1/1.

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 90 P.lla 213 Cat. agrumeto Cl 2 Cons 4008

mq RD 57,96 RA 39,33;

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 90 P.lla 214 Cat. uliveto Cl 2 Cons 2355 mq

RD 10,95 RA 7,91;

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 90 P.lla 215 Cat. uliveto Cl 2 Cons 1525 mq

RD 7,09 RA 5,12;

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 90 P.lla 216 Cat. agrumeto Cl 2 Cons 18450

mq RD 266,80 RA 181,04;

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 90 P.lla 237 Cat. agrumeto Cl 2 Cons 5592

mq RD 80,86 RA 54,87;

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 90 P.lla 332 Cat. seminativo Cl 3 Cons 1237

mq RD 3,83 RA 3,19;

- Comune di Castellaneta (TA) - Fg. 90 P.lla 333 Cat. seminativo Cl 3 Cons 3178

mq RD 9,85 RA 8,21;

In ditta: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] piena proprietà.

Descrizione sintetica: appezzamento di terreno sito in contrada "Oliveto Ferre" catastalmente esteso mq. 129200 prevalentemente piantumato ad Agrumeto misto Arancio Navelina V.C.R., Navelate, ad esclusione delle particelle 214 e 215, foglio 90, piantumate ad uliveto.

La zona è servita da impianto di irrigazione del Consorzio di Bonifica ma anche da impianto privato attingente da pozzo proprio.

Caratteristiche zona: Il terreno ricade in area tipicamente agricola, con presenza sporadica di abitazioni, ed è raggiungibile tramite la dotazione viaria provinciale e dalla rete di strade vicinali.

Unità immobiliare: trattasi di terreno agricolo non recintato completamente utilizzato e quindi produttivo. Le colture su di esso presenti sono regolarmente curate.

Materiali e impianti: La zona è irrigua ed è anche servita dall'impianto del Consorzio di Bonifica ma è anche dotato di impianto privato attingente da pozzo proprio.

Stato manutentivo e conclusioni: il terreno agricolo si presenta completamente utilizzato e quindi produttivo. Le colture su di esso presenti sono regolarmente curate.

Stato di possesso dell'immobile: il terreno è in uso alla azienda agricola intestata all'esecutato.

Confini: I limiti del terreno non essendo lineari confinano a Nord e ad Est con strade vicinali e con altri terreni agricoli di altra proprietà, a Sud con strada vicinale e ad Ovest con altri terreni agricoli di altra proprietà.

Risposta a Punto 2 dei quesiti (lotto 5)

Pratica edilizia: Come rilevabile dall'allegato Certificato di destinazione urbanistica, il terreno ricade in zona che il vigente P.d.F. definisce "E". In merito ai vincoli, per quanto attiene le particelle ricadenti sul foglio 90 questi sono: Componenti Culturali e insediative, UCP, Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative, Rete tratturi (parzialmente, a Sud, terreni distinti con le particelle 216, 218, e 237), testimonianza della stratificazione insediativa, aree appartenenti alle reti dei tratturi

(parzialmente a Sud, terreni distinti con le p.lle 216 e 218), Componenti botanico vegetazionali, UCP, Formazioni arbustive in evoluzione naturale (parzialmente, a Sud, terreni distinti con le p.lle 216 e 218). Per quanto attiene il foglio 91 i vincoli sono: Componenti Culturali e insediative, UCP, Aree di rispetto delle componenti culturali e insediative, Rete tratturi (parzialmente, a Sud), Componenti botanico vegetazionali, UCP, Formazioni arbustive in evoluzione naturale (in piccolissima parte, a Sud). Secondo l'adottato PUG il terreno risulta interessato dal contesto CRM.RA (Contesto rurale multifunzionale della Bonifica e della Riforma Agraria).

Risposta a Punto 3 dei quesiti

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento: Sì No

In particolare:

- i dati indicati in pignoramento hanno mai identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione: Sì No

E' stato necessario procedere ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento: Sì No.

Risposta a Punto 4 dei quesiti (lotto 5)

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla **data della trascrizione del pignoramento: 02/10/2017** parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto Sì No

È stata acquisita: copia del titolo di acquisto in favore del debitore.

Si riporta di seguito le vicende relative alla titolarità, iscrizioni e trascrizioni, nel ventennio antecedente il pignoramento:

Titolarità e provenienza

Foglio 90 Particella 237 – [redacted], diritto proprietà, qt. 100 %; Perv. per Compravendita, da coniugi [redacted] e [redacted] rogante Not. Prospero MOBILIO di Taranto, data 23/01/1986, trascr.

31/01/1986, n° 1827 - 1644.

Iscrizioni

N.r.p. 5294, Del 16/12/2003, Tipo Ipoteca Volontaria, A favore MPS BANCA-VERDE SPA con sede in Firenze.

Foglio 90 Particelle 188, 218 – [redacted], diritto enfiteusi, qt. 1/1;

Foglio 90 Particelle 332, 333, 213 – [redacted], diritto proprietà, qt. 1/1;

Foglio 91 Particella 231 – [redacted], diritto enfiteusi, qt. 1/1;

Perv. per successione ab intestato in morte del genitore, da [redacted] registrata in Taranto, data 27/05/1986, n° 7 del volume 763 e al n. 57 del volume 775. A cui ha fatto seguito Compravendita, da [redacted] [redacted] a (comproprietari assieme all'esecutato [redacted] rogante Not. Marco MONTI di Laterza, data 11/12/2003, trascr. 16/12/2003, n° 25935 - 18391.

Iscrizioni

N.r.p. 5294, Del 16/12/2003, Tipo Ipoteca Volontaria, A favore MPS BANCA-VERDE SPA con sede in Firenze.

Foglio 90 Particelle 214 e 215 - [redacted] diritto proprietà, qt. 100 %;

Perv. per Compravendita, da [redacted] rogante Not. Ermanno LECCESE di

Palagiano, data 30/10/2014, trascr. 11/11/2014, n° 21141 - 16811.

[redacted] in virtù di titolo anteriore al ventennio.



Iscrizioni

Dalla lettura della relazione notarile **non** risultano iscrizioni sulla particella in questione.

Foglio 90 Particella 216 - [redacted], diritto proprietà, qt. 100 %; Perv.

per Compravendita, da [redacted] rogante Not. Ermanno LECCESE di

Palgiano, data 29/03/2007, trascr. 05/04/2007, n° 11168 - 7211.

[redacted] in virtù di titolo anteriore al ventennio.



Iscrizioni

Dalla lettura della relazione notarile **non** risultano iscrizioni sulla particella in questione.

Trascrizioni (per tutte le particelle)

N.r.p. 17203, Del 02/10/2017, Tipo Pignoramento immobiliare, A favore [redacted]

[redacted]

Risposta a Punto 6 dei quesiti



L'immobile è stato pignorato solo pro quota Sì No.

Risposta a Punto 7 dei quesiti (lotto 5)

L'immobile è in uso alla azienda agricola dell'esecutato.



Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è in condominio.

Vertical text on the right edge of the page, likely a page number or reference code.

Risposta a **Punto 8** dei quesiti

I beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità Sì

■ No

Risposta a **Punto 9** dei quesiti

Metodo di stima: Considerate le condizioni intrinseche (tipo di coltura, stato di manutenzione ecc.) ed estrinseche (destinazione prevalente del luogo; salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a far variare il valore del fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utilizzando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Il procedimento è consistito nel comparare l'immobile da stimare ad altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi. Considerato che trattasi di "terreno a coltura mista", sono stati rilevati i seguenti valori unitari:

- € 50000,00 ad ettaro per l'agrumeto;
- € 25000 ad ettaro per l'uliveto;

Ciò rilevato, considerato che per alcune delle particelle di cui al lotto in analisi il diritto dell'esecutato è l'enfiteusi invece che la piena proprietà, si è ritenuto di distinguere i valori come segue:

Valore delle particelle di proprietà: € 172025,00

Agrumeto - foglio 90 particelle 213, 216, 237, 332 e 333, per una superficie catastale di mq. 32465 il cui valore è quindi pari ad € 162325,00 così ottenuto: 50000 €/ha x 3.2465 ha

Uliveto - foglio 90 particelle 214 e 215, per una superficie catastale di mq. 3880 il cui valore è quindi pari ad € 9700,00 così ottenuto: 25000 €/ha x 0.388 ha

Valore del diritto dell'Enfiteuta o Valore del Dominio Utile: € 136726,53

Valori di esproprio sulla base dei valori agricoli medi					
foglio	particella	Coltura catastale	VAM	superficie	valore
90	218	agrumeto	2,63	72376	190348.88
90	188	agrumeto	2,63	12542	32985.46
91	231	agrumeto	2,63	7937	20874.31
Totale					244208.65

Valore medio prezzo di affrancazione = (canone esproprio + Prezzo di affranco calcolato con la rendita rivalutata)/2 = (43112.40 + 244208.65)/2 = €. 143660.53

Valore del Dominio Utile = Valore di mercato del bene - (prezzo di affrancazione + spese di affrancazione) = €. 464275,00 - (€.143660.53 + €. 300,00) = €. **320314.47**

ne consegue che il **valore di mercato del lotto 5, adeguato e corretto, è pari a circa €. 492339.47** così ottenuto: €. 172025,00 + €. 320314.47.

Risposta a Punto 10 dei quesiti

Documentazione allegata: Planimetrie degli immobili, visura catastale attuale, Certificato di Destinazione Urbanistica, documentazione fotografica.

prov. Sì, plan. att. Sì, plan. cat. Sì, estr. Matr. Sì.

Verifica allegato 2

n. trascr. Sì, mappa Sì, c. cat. Sì, c. ipot. Sì, c. not. Sì, D.U. No, Stor. Sì.

Conclusioni: La documentazione necessaria è in atti

In fede,

Geom. TRINCHERA Aurelio

Taranto, mercoledì 28 dicembre 2018