

TRIBUNALE DI TARANTO

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

CURATORE: DOTT. GIANPIERO IOBBI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

C.T.U.: dott. Arch. Vincenzo Menna

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE

N. 13/2024 R.G.LIQ. [REDACTED]

Sommario

INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA	3
STIMA DEL VALORE MINIMO CANONE DI LOCAZIONE	5
ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE CIVILE ED ANAGRAFICA.....	7
OPERAZIONI PERITALI	7
Sopralluoghi	8
LOTTO UNICO	9
STIMA DEI BENI LOTTO UNICO.....	10
Metodologia applicata	16
I Metodo: sintetico-comparativo	16
II Metodo: Capitalizzazione dei redditi	17
Valutazioni estimali conclusive.....	18

PREMESSA

Con provvedimento del 15/11/24, la Società [REDAZIONE] cod. fisc. e n. iscrizione al Registro delle Imprese di [REDAZIONE] nominata dal Curatore dott. Gianpiero Iobbi - ai fini della redazione delle Perizie di stima per i beni immobili di cui all'attivo della Proc. di Liq. Giudiziale del Tribunale di Taranto n. 13/2024, ha incaricato lo scrivente CTU di stimare i beni immobili di proprietà del [REDAZIONE]

CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE RIPORTATA AGLI ATTI

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

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DEI LOTTI OGGETTO DI STIMA

R.G. Liq. N.	LOTTO	DESCRIZIONE DEI BENI
Comune di GINOSA (TA)		
13/2024	UNICO	<p>A. diritti di utile dominio – Enfiteusi 1/1 di terreno agricolo (40.553132, 16.801332) avente morfologia degradante verso sud-est e forma rettangolare. È individuato da tre p.lle contigue con accesso da strada sterrata vicinale interpoderale (gravata da servitù di passaggio in favore dei fondi rustici da essa serviti). Allo stradello si accede dalla strada prov.le n. 8 (40.554952, 16.809336) che da sud a nord - ovest collega la Strada statale n. 106 Jonica al Comune di Ginosa. L'appezzamento è sito nel Feudo del Comune di Ginosa (TA) in C.da "Terzo di Mezzo". Al Lotto si arriva dal centro abitato percorrendo: la Via Provinciale per Cavese e le strade prov.li 7 ed 8. È identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 94, P.lle 87, 88 e 89. L'intero Lotto confina a nord con lo stradello interpoderale, ad est con le p.lle 250 e 270, a sud con le p.lle 118 e 120 mentre ad ovest confina con le p.lle 85 e 86.</p> <p>B. diritti di utile dominio – Enfiteusi 1/1 di locale ad uso deposito ed autorimessa privo di identificativo catastale, sito all'interno del fondo rustico identificato al punto "A" composto da due vani contigui al piano terra ed area scoperta pertinenziale adiacente lastricata. L'immobile è stato costruito nella parte nord delle tre p.lle a circa 20 mt dal confine con la strada vicinale interpoderale.</p>

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Comune di GINOSA (TA)											
Lotti di vendita	Fg.	P.lla	partita	qualità	porzione	CL	Ha	Are	ca	R. dominicale	R. agrario
UNICO	94	87	==	Uliveto	AA	3		28	28	€ 8,03	€ 8,03
				Vigneto	AB	1			70	€ 1,52	€ 0,65
	94	88	14307	Uliveto	=	1		12	44	€ 6,42	€ 4,50
	94	89	==	Uliveto	=	3		22	21	€ 6,31	€ 6,31
In ditta: [REDAZIONE]						Enfiteusi per 1/1.					

Lo scrivente ai fini dell'individuazione dei lotti di vendita ritiene propedeutico riportare l'avvicinarsi della proprietà susseguitasi nel tempo per i beni oggetto di stima.

LOTTO UNICO

NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE DEL LOTTO UNICO

A. diritti di utile dominio – Enfiteusi 1/1 di terreno agricolo (40.553132, 16.801332) avente morfologia degradante verso sud-est e forma rettangolare. È individuato da tre p.lle contigue con accesso da strada sterrata vicinale interpoderale (gravata da servitù di passaggio in favore dei fondi rustici da essa serviti). Allo stradello si accede dalla strada prov.le n. 8 (40.554952, 16.809336) che da sud a nord - ovest collega la Strada statale n. 106 Jonica al Comune di Ginosa. L'appezzamento è sito nel Feudo del Comune di Ginosa (TA) in Loc. Terzo di Mezzo. Al Lotto si arriva dal centro abitato percorrendo: la Via Provinciale per Cavese e le strade prov.li 7 ed 8. È identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 94, P.lle 87, 88 e 89. L'intero Lotto confina a nord con lo stradello interpoderale ad est con le p.lle 250 e 270, a sud con le p.lle 118 e 120 mentre ad ovest confina con le p.lle 85 e 86.

B. diritti di utile dominio – Enfiteusi 1/1 di locale ad uso deposito ed autorimessa privo di identificativo catastale, sito all'interno del fondo rustico identificato al punto "A" composto da due vani contigui al piano terra ed area scoperta pertinenziale adiacente lastricata. L'immobile è stato costruito nella parte nord delle tre p.lle a circa 20 mt dal confine con la strada vicinale interpoderale.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov.le del Territorio servizi catastali, sono state richieste planimetria e visura catastale dei beni oggetto di stima (cfr. All. 1). L'U.I. al punto B oggetto della presente procedura NON risulta accatastata alla data di inizio delle operazioni peritali.

1. L'unità immobiliari:

	Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.lla	Qualità	CL	Red dominicale	Reddito agrario
A	[REDACTED]	Enfiteusi per 1/1	Ginosa (TA) Loc. Terzo di Mezzo	94	87	Uliveto	3	€ 8,03	€ 8,03
						Vigneto	1	€ 1,52	€ 0,65
	[REDACTED]	Enfiteusi per 1/1	Ginosa (TA) Loc. Terzo di Mezzo	94	88	Uliveto	1	€ 6,42	€ 4,50
	[REDACTED]	Enfiteusi per 1/1	Ginosa (TA) Loc. Terzo di Mezzo	94	89	Uliveto	3	€ 6,31	€ 6,31

sono pervenute al [REDACTED] per l'intero in forza dell'atto di donazione del 30/07/02 rep. n. 64481 e registrato l'8/08/02 al n. 8122 a firma del notar [REDACTED] in Martina Franca (cfr All. 2). La donazione è stata accettata con Trascrizione a favore del 6/08/02 – reg. part. 12629 – reg. gen. 17343.

2. L'unità immobiliare:

	Intestati	Titolo	Ubicazione	Fg.	P.lle	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
B	[REDACTED]	Enfiteusi per 1/1	Ginosa (TA) Loc. Terzo di Mezzo	94	87, 88 e 89	==	==	==	==	==

è pervenuto al [REDACTED] per l'intero in forza dell'atto di donazione del 30/07/02 rep. n. 64481 e registrato l'8/08/02 al n. 8122 a firma del notar [REDACTED] in Martina Franca (cfr All. 2). La donazione è stata accettata con Trascrizione a favore del 6/08/02 – reg. part. 12629 – reg. gen. 17343.

STIMA DEL VALORE MINIMO CANONE DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO UNICO

L'intero Fondo rustico locato ha una superficie nominale di circa 6.363,00 mq, considerando l'unicità del Lotto la stima del canone del valore di locazione si può effettuare individuando il valore minimo del canone di locazione in base a quanto stabilito dalla Legge Finanziaria 2005. La disciplina ha introdotto sotto forma di limite al potere accertativo dell'Agenzia delle Entrate un vero e proprio imponibile di reddito di locazione pari al 10 % del valore catastale che può intendersi pertanto come valore minimo del canone di locazione. Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un coefficiente di rivalutazione art. 52, c.4., D.P.R. 131/86 e per il coefficiente di rivalutazione art.3, comma 48, L. n. 662/96. Nel caso in oggetto, per gli immobili censiti in Catasto Terreni del Comune di Ginosa al Fg. 94 p.lle 87, 88 e 89, risulta:

Intestati	Fg.	P.lla	Qualità	Consistenza	R. dom.	Coeff. di rivalutazione	Canone annuale
[REDACTED]	94	87	Uliveto	2.828 mq	€ 8,03	1,25 x 75	€ 75,28
			Vigneto	70 mq	€ 1,52	1,25 x 75	€ 14,25
		88	Uliveto	1.244 mq	€ 6,42	1,25 x 75	€ 60,19
		88	Uliveto	2.221 mq	€ 6,31	1,25 x 75	€ 59,15
Totale Stima del valore minimo del Canone di Locazione							€ 208,87

ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE CIVILE ED ANAGRAFICA

Estratti per riassunto dell'atto di nascita

[REDACTED] il documento (cfr. All.) rilasciato il 18/11/24 è stato estratto dal registro atti di nascita del Comune di Ginosa (TA) dell'anno 1960, n. 282, Parte I, Serie A, Uff. 1, ove risulta che: [REDACTED] di sesso maschile è nato in Ginosa (TA) il giorno 1 del mese di Ottobre del 1960.

Estratti per riassunto dell'atto di matrimonio

Il documento (cfr. All.) rilasciato il 18/11/24 è stato estratto dal registro atti di matrimonio del Comune di Ginosa (TA) dell'anno 1979, n. 24, Parte II, serie B, Uff. 1, ove i coniugi: [REDACTED]

[REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 19/04/79. Nel certificato sono presenti le Annotazioni:

- *con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [REDACTED] conclusa in data 29-03-2019, trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Laterza, al n. 15 parte 2 serie C anno 2019, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi [REDACTED] di cui all'atto di matrimonio controscritto;*
- *con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [REDACTED] conclusa in data 15-12-2021, trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Laterza, al n. 30 parte 2 serie C anno 2022, è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio controscritto.*

Documentazione anagrafica

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ginosa (TA) tramite richieste in via formale sono state acquisite le informazioni circa:

1. l'attuale residenza del [REDACTED] dal documento (cfr. All.) attualmente ha la propria residenza alla Contrada Terzo di Mezzo – 74013 Ginosa (TA);
2. l'attuale stato di famiglia del [REDACTED] dal documento (cfr. All.) attualmente alla Contrada Terzo di Mezzo – 74013 Ginosa (TA) risulta iscritta la seguente famiglia:

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

nato [REDACTED] - Atto n. 282, parte I, serie A, vol. 1 - anno 1960 - Comune di GINOSA (TA) – Ufficio 1 - [REDACTED]

OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente C.T.U. ha eseguito il sopralluogo sui beni oggetto di procedura e le indagini presso gli Uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli immobili oggetto della stima e la proprietà (cfr. All.).

SOPRALLUOGHI

È stato concordato con il Curatore dott. Iobbi Giampiero, ausiliare del Giudice, previa comunicazione alla Proprietà, il sopralluogo sui beni oggetto di stima. In data 26/11/24 il sottoscritto si recava unitamente all'Ing. [REDACTED] in Ginosa (TA) alla Contrada Terzo di Mezzo (40.553118, 16.801336) ove insistono gli immobili oggetto di procedura per dare inizio al sopralluogo. Qui giunto ho avuto la presenza del [REDACTED] il quale reso edotto del motivo della presenza consente il sopralluogo e l'accesso agli immobili. Tale sopralluogo, eseguito presso le U.I. di cui sopra, non ha comportato particolari difficoltà operative: il sottoscritto ha potuto eseguire le necessarie rilevazioni planimetriche e fotografiche senza intralcio alle operazioni.

Pulsano (TA) lì, 7/01/2025

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna

TRIBUNALE DI TARANTO

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

CURATORE: DOTT. GIANPIERO IOBBI

PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE

N. 13/2024 R.G.LIQ. [REDACTED]

FASCICOLO DEL LOTTO UNICO

C.T.U.: dott. Arch. Vincenzo Menna

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI: LOTTO UNICO A & B

DESCRIZIONE SINTETICA

A. diritti di utile dominio – Enfiteusi 1/1 di terreno agricolo (40.553132, 16.801332) avente morfologia degradante verso sud-est e forma rettangolare. È individuato da tre p.lle contigue con accesso da strada sterrata vicinale interpodereale (gravata da servitù di passaggio in favore dei fondi rustici da essa serviti). Allo stradello si accede dalla Strada prov.le n. 8 (40.554952, 16.809336) che da sud a nord - ovest collega la strada statale n. 106 Jonica al Comune di Ginosa. L'appezzamento è sito nel Feudo del Comune di Ginosa (TA) in C.da Terzo di Mezzo. Al Lotto si arriva dal centro abitato percorrendo: la Via Provinciale per Cavese e le strade prov.li 7 ed 8. È identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 94, P.lle 87, 88 e 89. L'intero Lotto confina a nord con lo stradello interpodereale ad est con le p.lle 250 e 270, a sud con le p.lle 118 e 120 mentre ad ovest confina con le p.lle 85 e 86.

B. diritti di utile dominio – Enfiteusi 1/1 di locale ad uso deposito ed autorimessa privo di identificativo catastale, sito all'interno del fondo rustico identificato al punto "A" composto da due vani contigui al piano terra ed area lastricata scoperta pertinenziale adiacente. L'immobile è stato costruito nella parte nord delle tre p.lle a circa 20 mt dal confine con la strada vicinale interpodereale.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Gli immobili oggetto di stima sono siti nel Feudo del Comune di Ginosa (TA) con unico accesso da strada sterrata vicinale interpodereale (gravata da servitù di passaggio in favore dei fondi rustici da essa serviti) precedentemente identificati come *Lotto Unico A & B* si trovano in Località "Terzo di Mezzo". Il Territorio, avente morfologia degradante verso sud-est, è situato a sud-est del centro abitato, in un contesto di tipo agricolo caratterizzato dalla presenza di una diffusa naturalità con la presenza di oliveti, vigneti, mandorleti, querce e macchia mediterranea spontanea. Sono presenti fabbricati sparsi, prevalentemente destinati ad attività agricola, alcuni dei quali tipologicamente assimilabili a masserie. La zona NON è dotata di opere di urbanizzazione primarie e NON è servita dalla rete per l'erogazione dell'energia elettrica. Le p.lle 87, 88 e 89 sono gravate da usi civici: Enfiteusi in favore del Comune di Ginosa. L'affrancazione dei canoni di natura enfiteutica può avvenire su istanza secondo le modalità operative stabilite nella Delibera del Consiglio Comunale di Ginosa n. 6 del 13/02/20 e dopo il versamento in favore del Comune di Ginosa del canone di affrancazione. Dal S.I.T. del Comune di Ginosa le p.lle 87, 88 e 89 ricadono nel P.R.G. (cfr. C.D.U. – All.) in zona "E" – Agricola - artt. 30, 30 bis, 30 ter e 30 quater delle N.T.A. del P.R.G., mentre nel Piano paesaggistico territoriale della Regione Puglia (PPTR) le p.lle ricadono in zona bianca. Il fondo ha forma rettangolare, i lati maggiori si sviluppano da nord a sud. L'accesso pedonale e carrabile è regolato da un cancello metallico del tipo scorrevole posto nella recinzione perimetrale della

parte del fondo posta a nord, questa è costituita da muretto lineare in pietra a secco antistante lo stradello interpoderale. Dal cancello si entra in un'area sistemata a piazzale da cui si accede:

- sul lato est ad un fabbricato ad uso deposito ed autorimessa con area scoperta pertinenziale;
- sul lato sud verso la mezzeria del lotto è presente una recinzione regolata da un altro cancello metallico che dà accesso alla zona del fondo posta a sud strutturata ad uliveto.

Stato di possesso degli immobili: Lotto Unico

Le P.lle individuate con il "Lotto Unico A & B" al momento del sopralluogo risultano locate con un unico contratto insieme ad altri fondi rustici in proprietà alle germane del [REDACTED] alla [REDACTED] [REDACTED] con contratto di fitto per anni quindici ai sensi dell'art. 45 della Legge n. 203/82 dall'8/05/14 per un canone annuo complessivo per tutte le p.lle di euro 200,00 (duecento). Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 13/05/14 al n. 1559 serie n. 3T. La scadenza del contratto, prevista senza necessità di preavviso o disdetta alcuna, è fissata entro il 7/05/29 (tra circa quattro anni). L'art. 4 della L. n. 203/82 prevede però il tacito rinnovo in mancanza di disdetta per ulteriori 15 anni. La disdetta deve trasmettersi entro e non oltre un anno dalla scadenza del contratto mediante raccomandata A.R.. Dal momento del ricevimento della racc. a/r di disdetta non potranno più essere effettuate nuove semine o coltivazioni sui terreni richiesti.

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche: Lotto Unico

La zona agricola ove è ubicato l'immobile è priva delle urbanizzazioni primarie e secondarie ed è posta a circa 5 km a sud-est dal centro abitato. L'unica entrata al Lotto avviene direttamente attraverso la strada sterrata interpoderale a cui si accede dalla strada prov.le n. 8 che da sud a nord collega il centro abitato. Tutte le p.lle confinano con lo stradello interpoderale attraverso i lati a nord contigui al muretto in pietra a secco ma l'accesso al fondo avviene solo dalla p.lla 87 tramite il cancello metallico antistante lo stradello. Dallo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, come si evince dal rilievo fotografico e dalla restituzione grafica effettuata sono emerse:

1. la parte nord dell'appezzamento è stato oggetto di una trasformazione edilizia la cui data di origine si può far risalire (grazie alle immagini dalle "ortofoto" estratte dai voli aerei liberamente disponibili online sul sito internet del S.I.T. della Regione Puglia e di Google Earth) ai primi mesi del 2010. Dal confronto tra le cartografie ante e post opera l'intervento ha interessato la parte nord-ovest del fondo attraverso l'espianto degli alberi esistenti per realizzare un'area piazzale tramite il riporto di materiale del tipo stabilizzato. Nella parte centrale del piazzale è stato realizzato un Locale con dei vani ad uso deposito ed autorimessa (privo di identificativo catastale);
2. la parte nord oggetto della trasformazione edilizia risulta perimetrata tramite una recinzione costituita:
 - a. sul lato nord antistante la strada sterrata da un muretto lineare in pietra a secco;
 - b. sul lato verso il confine sud da un muro lineare in blocchi prefabbricati in cls del tipo ciclopico;
 - c. mentre sui due lati laterali (est ed ovest) da una rete metallica con paletti in ferro e cordolo di base in blocchi tufo.

3. I confini della parte di fondo a sud delle p.lle 87, 88 e 89 esclusi dalla trasformazione edilizia così come riportati nel foglio di mappa non sono materializzati sul posto.

VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE PER IL LOTTO UNICO A & B

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

Tipologia di vincolo	Esistenza	Descrizione
Domande giudiziali	Nessuna	-----
Atti di asservimento urbanistici – Comune di Ginosa	Nessuna	-----
Convenzioni matrimoniali	Nessuno	-----
Locazione art. 45 della Legge n. 203/82	7/05/2029	Registrato il 13/05/14 al n. 1559 serie n. 3T
Altre limitazioni d'uso	Usi Civici	Enfiteusi in favore del Comune di Ginosa

VINCOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE PER IL LOTTO UNO A & B

Sulla scorta della documentazione componente il fascicolo agli atti, nonché dalla certificazione notarile effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto, sono state individuate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che, in caso di trasferimento immobiliare, non potranno essere assegnate alla parte acquirente che saranno cancellati:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Trascrizione n.	A favore	Contro
Procedura di liquidazione patrimonio	Atto Giudiziario rep. n. 26/2024 del 19/02/24 a mezzo Tribunale di Taranto sez. Procedure Concorsuali	Reg. part. 8038 Reg. gen. 10685 Presentazione del 22/04/24	Massa dei Creditori [REDACTED]	[REDACTED]
ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI				
Descrizione	Risultante da	Iscrizione n.	A favore	Contro
-----	-----	-----	-----	-----

IMMAGINI FOTOGRAFICHE: nella documentazione allegata alla perizia sono riportate alcune fotografie scattate durante il sopralluogo per gli immobili oggetto di stima.

CONFINI CATASTALI DELLE P.LLE 87, 88 E 89: L'intero Lotto confina a nord con lo stradello interpodereale ad est con le p.lle 250 e 270, a sud con le p.lle 118 e 120 mentre ad ovest confina con le p.lle 85 e 86.

PRATICA EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ginosa (TA) il sottoscritto ha richiesto l'estrazione in copia di tutti i documenti tecnici ed amministrativi (inerenti le U.I. oggetto di stima) necessari per il prosieguo delle operazioni peritali. L'U.T.C. di Ginosa (TA) dopo ricerca in banca dati ed in archivio ha riferito al sottoscritto di aver trovato per gli immobili a riguardo quanto segue: il [REDACTED] presentò (per il Lotto oggetto di stima censito nel Catasto terreni di Ginosa al Fg. 94 P.lle 87, 88 e 89) all'U.T.C. il 24/04/14 istanza a regime per rilascio permesso a costruire prot. n. 0011588 "per intervento edilizio di nuova costruzione di deposito per attrezzature agricole con annessa tettoia aperta per ricovero macchinari agricoli". L'UTC a seguito di istruttoria comunicò

all'Istante con nota del 21/05/14 prot. n. 11588 parere favorevole con le condizioni e richiesta di documentazione integrativa. Alla nota UTC del 21/05/14 prot. n. 11588 il [REDACTED] NON ha mai risposto ed integrato per questo la documentazione presentata in precedenza è stata archiviata senza esito dall'UTC di Ginosa.

AGIBILITÀ

Dalla verifica della documentazione acquisita, l'intervento di trasformazione edilizia (risalente ai primi mesi del 2010) nella parte nord dell'appezzamento: *espianto degli alberi esistenti per realizzare un'area piazzale tramite il riporto di materiale del tipo stabilizzato con la costruzione nella parte centrale del piazzale di un Locale con dei vani ad uso deposito ed autorimessa (privo di identificativo catastale) è totalmente abusivo in quanto privo di titolo edilizio e del certificato di agibilità.*

INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI: nel P.R.G. di Ginosa (TA) le p.lle 87, 88 e 89 (su cui insiste il Lotto) ricadono in zona "E" – Agricola - artt. 30, 30 bis, 30 ter e 30 quater delle N.T.A. (cfr. C.D.U. – All.).

INSERIMENTO DELLE P.LLE NEL P.P.T.R.: le p.lle 87, 88 e 89 ricadono in zona bianca del P.P.T.R. della Regione Puglia.

PROVENIENZA VENTENNALE RICERCHE PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO ED UFF. PROV.LI

- 1) Atto notarile di Donazione a rogito del Notar [REDACTED] in Martina Franca del 30/07/02 repertorio n. 64481 registrato a Taranto l'8/08/02 al n. 8122 serie 1 a favore del figlio: [REDACTED] nato a Ginosa (TA) il 1/10/60 per i diritti di utile dominio – Enfiteusi 1/1 degli immobili censiti al fg. 94 p.lle 87, 88 e 89;
- 2) Trascrizione dell'accettazione della donazione del 6/08/02 – Reg. particolare 12629 – Reg. generale 17343;
- 3) Atto notarile di Compravendita a rogito del Notar [REDACTED] in Ginosa del 28/12/79 repertorio n. 22441 registrato a Taranto il 7/01/80 al n. 255 a favore di: [REDACTED] nato a Ginosa (TA) il 1/01/33 e Fiore Maria nato a Ginosa (TA) il 4/08/34 per i diritti di utile dominio – Enfiteusi 1/1 degli immobili censiti al fg. 94 p.lle 87;
- 4) Dichiarazione di Successione n. 27 vol. 634 del 29/05/79 reg. a Taranto il 24/10/81 al n. 210 serie T, di [REDACTED] nata a Ginosa (TA) il 5/04/23 ed ivi deceduta il 31/07/78 a favore di: [REDACTED] nato a Ginosa (TA) il 18/12/1913 e di [REDACTED] nato a Ginosa (TA) il 20/03/48 per i diritti di utile dominio – Enfiteusi 1/1 indiviso degli immobili censiti al fg. 94 p.lle 87;
- 5) Atto notarile di Compravendita a rogito del Notar [REDACTED] in Ginosa del 27/02/60 repertorio n. 6423 registrato a Castellaneta il 3/03/60 al n. 801 a favore di: [REDACTED] nato a Ginosa (TA) il 1/01/33 per i diritti di utile dominio – Enfiteusi 1/1 degli immobili censiti al fg. 94 p.lle 88 e 89;
- 6) Atto notarile di Divisione a rogito del Notar [REDACTED] in Laterza del 28/11/1941 registrato a Castellaneta il 15/12/1941 al n. 399 dei germani [REDACTED] a favore di [REDACTED] per i diritti di utile dominio – Enfiteusi 1/1 degli immobili censiti al fg. 94 p.lle 88 e 89;

Le indagini effettuate sono state necessarie al fine di stabilire la continuità nelle trascrizioni, per il ventennio precedente alla data di trascrizione della procedura, per le p.lle 87, 88 e 89 in oggetto.

STATO DI POSSESSO: Le U.I. individuate con il “Lotto Unico A & B” al momento del sopralluogo risultano in possesso del [REDACTED] nel merito la parte nord dell’appezzamento è stato oggetto di trasformazione edilizia ed è utilizzata attualmente come stallo, ricovero e parcheggio di automezzi connessi con l’attività legata all’impresa individuale [REDACTED] di trasporto merci su strada (cod. ateco 4941).

REGOLARITÀ DEI BENI - PROFILO URBANISTICO E CATASTALE – LOTTO UNICO A & B

Il Fabbricato ad uso deposito ed autorimessa e la trasformazione edilizia del fondo attraverso l’espianto degli alberi esistenti per realizzare un’area piazzale tramite il riporto di materiale del tipo stabilizzato come si evince dallo stato di fatto emerso nei sopralluoghi e come confermato dalle ricerche condotte dallo scrivente e descritte in precedenza sono stati realizzati in un’unica fase con inizio dai primi mesi del 2010. A tutt’oggi per gli stessi presso l’UTC di Ginosa non risultano presentate istanze per la regolarizzazione e/o condono edilizio per sanare dal profilo urbanistico e catastale lo stato dei luoghi. Le p.lle 87, 88 e 89 ricadono nel P.R.G.. (cfr. C.D.U. – All.) in zona “E – Agricola”. Gli artt. 30, 30 bis, 30 ter e 30 quater delle N.T.A. del P.R.G. NON consentono interventi edilizi in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici e che danneggino l’equilibrio ecologico esistente. La realizzazione di opere e/o trasformazioni edilizie nell’appezzamento è regolata dall’art. 10 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. n. 380 del 6/06/01 e s.m.i.) come interventi subordinati a permesso di costruire: *costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire gli interventi di nuova costruzione.* Il D.P.R. n. 380 all’art. 36 comma 1, contempla l’Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo edilizio o totale difformità: *“In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’art. 23, C. 1, o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli artt. 31, C. 3 e 33, C. 1, e comunque fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.* Purtroppo visti gli artt. 30, 30 bis, 30 ter e 30 quater delle N.T.A. per la zona “E – Agricola” del P.R.G. del Comune di Ginosa (approvato con atto della Regione Puglia D.R.G. n. 1606 del 5/11/01) il Fabbricato e la trasformazione edilizia del fondo realizzati nei primi mesi del 2010 NON risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia al momento

della presentazione della domanda. **Per tutto quanto prima esposto l'Intervento esistente è difforme e NON sanabile.** Per ripristinare la regolarità urbanistica e catastale dei beni oggetto di stima è necessario il ripristino dello stato dei luoghi alla situazione risalente all'epoca ante 2010 con un esborso di cui si terrà conto nella determinazione del valore di stima.

VERIFICA PATRIMONIALE AI SENSI DELL'ART. 177 DEL C.C.

Sulla base di quanto riportato agli atti costituenti il fascicolo, dalle copie degli atti di provenienza dei beni, nonché dalle analisi fatte in precedenza, risulta che alla data di trascrizione della Procedura i beni immobili:

LOTTO UNICO

A. diritti di utile dominio – Enfiteusi 1/1 di terreno agricolo (40.553132, 16.801332) avente morfologia degradante verso sud-est e forma rettangolare. È individuato da tre p.lle contigue con accesso da strada sterrata vicinale interpoderale (gravata da servitù di passaggio in favore dei fondi rustici da essa serviti). Allo stradello si accede dalla strada prov.le n. 8 (40.554952, 16.809336) che da sud a nord - ovest collega la Strada statale n. 106 Jonica al Comune di Ginosa. L'appezzamento è sito nel Feudo del Comune di Ginosa (TA) in C.da Terzo di Mezzo. Al Lotto si arriva dal centro abitato percorrendo: la Via Provinciale per Cavese e le strade prov.li 7 ed 8. È identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 94, P.lle 87, 88 e 89. L'intero Lotto confina a nord con lo stradello interpoderale ad est con le p.lle 250 e 270, a sud con le p.lle 118 e 120 mentre ad ovest confina con le p.lle 85 e 86.

B. diritti di utile dominio – Enfiteusi 1/1 di locale ad uso deposito ed autorimessa privo di identificativo catastale, sito all'interno del fondo rustico identificato al punto "A" composto da due vani contigui al piano terra ed area scoperta pertinenziale adiacente lastricata. L'immobile è stato costruito nella parte nord delle tre p.lle a circa 20 mt dal confine con la strada vicinale interpoderale.

Risultano gravati da usi civici: Enfiteusi in favore del Comune di Ginosa. L'affrancazione dei canoni di natura enfiteutica può avvenire su istanza secondo le modalità operative stabilite nella Delibera di Consiglio Comunale di Ginosa n. 6 del 13/02/20 e dopo il versamento in favore del Comune di Ginosa del canone di affrancazione. Dell'esborso per il canone di affrancazione si terrà conto nella determinazione del valore di stima. Alla luce di quanto esposto, si procede di seguito alla stima delle U.I. oggetto di procedura.

STIMA DEI BENI LOTTO UNICO A & B

Metodologia applicata

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

1. metodo diretto o metodo sintetico o metodo per comparazione;
2. metodo per capitalizzazione dei redditi.

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

I Metodo: sintetico-comparativo

Per la valutazione delle aree coinvolte, si è tenuto conto della sentenza n.181 del 10/06/11 della Corte Costituzionale, con la quale sono stati dichiarati costituzionalmente illegittimi i commi 2 e 3 dell'art.40 del T.U. Espropri. Successivamente, la prima sezione civile della Corte di Cassazione, con la sentenza n.19936 del 29/09/11, ha individuato i casi in cui, a seguito della citata sentenza di C.C., per l'esproprio di suoli agricoli non edificabili, in luogo di un indennizzo parametrico definito dal valore agricolo medio, è dovuto un indennizzo pari al valore venale del bene (valore agricolo), fissato dall'art.39 della legge 25 giugno 1865, n.2359. Pertanto, al fine di stabilire tale valore venale sono state svolte indagini e ricerche attraverso riviste specializzate e siti di settore, professionisti e agenzie immobiliari e atti di compravendita, per assumere informazioni in merito al prezzo di vendita dei suoli simili a quelli da stimare (rilevazioni dell'andamento del mercato fondiario nell'ultimo quinquennio con riferimento al 2024). Tra le riviste specializzate, di notevole interesse è l'indagine sul mercato fondiario del CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) a livello nazionale e, a livello locale tramite postazioni regionali che rilevano i prezzi medi della terra ed analizzano il mercato fondiario. Ulteriori ricerche sono state effettuate tramite gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari atti all'individuazione degli atti pubblici riferiti ai soli terreni agricoli compravenduti nell'ultimo quinquennio, nel Comune di Ginosa. Le analisi e le valutazioni fin qui effettuate hanno portato a dei valori massimi e dei valori minimi per tipologia di coltura.

VALORI DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI

QUALITA'	Valore di mercato medio €/ettaro
Oliveto	€ 30.000,00
Vigneto	€ 35.000,00

II Metodo: Capitalizzazione dei redditi

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

per la superficie (o consistenza) del bene oggetto di stima, consente di ricavare l'effettivo valore di mercato del bene. In definitiva i punti sviluppati per addivenire al valore di mercato del bene oggetto di stima sono:

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

Acquisizione dei valori unitari di zona

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

1. Oliveto è di **€/m² 3,20**;
2. Vigneto è di **€/m² 4,50**;

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

ANALISI DIRETTA:

Valore unitario della superficie per Oliveto = **€/m² 3,00**

Valore unitario della superficie per Vigneto = **€/m² 3,50**

ANALISI INDIRETTA:

Valore unitario della superficie per Oliveto = **€/m² 3,20**

Valore unitario della superficie per Vigneto = **€/m² 4,50**

MEDIA (arrotondata):

Valore unitario della superficie per Oliveto = **€/m² 3,10**

Valore unitario della superficie per Vigneto = **€/m² 4,00**

Determinazione del valore di mercato

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

Lotti di vendita	Fg.	P.lla	qualità	porzione	CL	Ha	Are	ca	€/m²	Valore di Mercato
Lotto Unico A & B	94	87	Uliveto	AA	3		28	28	3,10	€ 8.766,80
			Vigneto	AB	1			70	4,00	€ 280,00
	94	88	Uliveto	==	1		12	44	3,10	€ 3.856,40
	94	89	Uliveto	==	3		22	21	3,10	€ 6.885,10
Valore di Mercato Totale										€ 19.788,30

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore del 10 % per assenza di garanzia per i vizi:	€ 1.980,00
Spese per ripristino stato dei luoghi e regolarizzazione urbanistico - catastale (stima):	€ 6.500,00
Decurtazioni per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili (affrancazione, locazione):	€ 2.000,00

VALORE DI MERCATO DEL BENE LOTTO UNICO A&B = € 9.308,30 (novemilatrecentootto/30)

PREZZO BASE DEL “LOTTO UNICO A & B”

ARROTONDATO IN CIFRA TONDA € 9.308,00 (diconsi euro

novemilatrecentootto/00)

Pulsano (TA) li, 7/01/2025

IL TECNICO

f.to dott. Arch. Vincenzo Menna