

# TRIBUNALE DI TARANTO

---

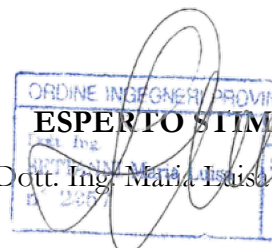
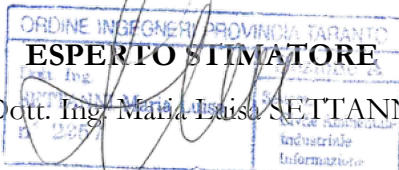
Sezione esecuzioni immobiliari  
Procedimento N.R.G. 231/2025

## RELAZIONE DI STIMA

Relativa al Procedimento di Esecuzione immobiliare promosso dalla  
POP NPLS 2019 S.R.L.  
contro  
OMISSIS

GIUDICE ESECUTORE: **Dott. A. PAIANO**

---

  
  
Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI

Martina Franca, 09.02.2026

---

## Sommario

INDICE ALLEGATI.....	3
1. INTRODUZIONE.....	4
1.1 Quesiti.....	4
1.2 Verifiche preliminari.....	7
2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI.....	9
3. DATI CATASTALI ORIGINALI.....	9
3.1 Note sulla situazione catastale:.....	11
3.1.1 Particella n. 86.....	11
3.1.2 Particella n. 155.....	11
3.1.3 Particella n. 164.....	11
3.1.4 Particella n. 166.....	11
3.1.5 Particella n. 169.....	11
3.1.6 Particella n. 170.....	12
3.1.7 Particella n. 171.....	12
3.1.8 Particella n. 172.....	12
4. SOPRALLUOGHI.....	12
5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	13
6. CATASTO TERRENI: NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	14
LOTTO UNICO.....	15
1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	15
2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	15
3. IMMAGINI FOTOGRAFICHE.....	15
4. DIRITTO.....	15
4.1 Iscrizioni.....	16
4.2 Trascrizioni.....	16
4.3 Stato di possesso.....	17
4.4 Documentazione allegata e verificata.....	17
4.5 Documentazione ex art. 567 c.p.c.....	18
5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	18
5.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	18
5.2 Vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....	18
5.3 Giudizi in corso.....	18
6. VERIFICA URBANISTICA E CATASTALE.....	18
6.1 Verifica Urbanistica.....	18
6.2 Difformità Urbanistiche e Catastali.....	19
6.3 Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.....	19
7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	19
8. DIVISIBILITA' DEL BENE.....	19
9. METODO DI STIMA.....	19
9.1 Metodo Sintetico Comparativo.....	19
9.2 Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
10. VALORE DI MERCATO STIMATO.....	20
11. DESCRIZIONE SINTETICA.....	21

## **INDICE ALLEGATI**

- 1) Verbali di sopralluogo redatti in data 03.12.2025 **(All.A)**
- 2) Stralcio di mappa catastale, Visura catastale, Planimetria catastale ed Elaborato planimetrico: fgl 5, p.lla n. 86-155-164-166-169-170-171-172 **(All. n.ri 1, 1.1,1.2,1.3,1.4,1.5,1.6,1.7)**
- 3) Certificato di residenza del sig. OMISSIS **(All. n.2)**
- 4) Certificato per riassunto dell'Atto di Matrimonio del sig. ██████████ **(All. n.2)**
- 5) Copia del titolo di Provenienza – Notaio Luciana Chirizzi **(All. n.3)**
- 6) Certificato di Destinazione Urbanistica **(All.4)**
- 7) Copia contratti di locazione **(All.5)**
- 8) Invio elaborato peritale alle parti **(All.6)**

---

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1 Quesiti

La sottoscritta **Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI** (c.f.:STTMLS73T62 E986Q), con studio professionale in Martina Franca (TA) alla via Gioacchino Rossini, n. 48, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n° 2357 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, in data 14.09.2025 è stata nominata Esperto Stimatore dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto Dott. A. Paiano, nella Procedura Esecutiva Immobiliare (E.I.) N.R.G. **231/2025** promossa dalla **POP NPLS 2019 S.R.L. contro** [REDACTED]

In data 17.09.2025, la sottoscritta ha accettato l'incarico espletando le formalità di rito.

Con provvedimento del 14.07.2025 il Giudice dell'esecuzione Dott. A. Paiano ha disposto che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

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

In particolare l'esperto precisi:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di

---

coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore precedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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

**2)** Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 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). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

**3)** Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

**5)** A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

---

di progetto di divisione;

**7)** Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi 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)** Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

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

**12)** ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 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)** ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel

---

rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

## 1.2 Verifiche preliminari

La sottoscritta ha verificato che:

- Il creditore procedente ha depositato una **certificazione notarile emessa ai sensi della legge n. 302/1998, redatto dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini datato 31.07.2025** ai fini della continuità delle provenienze ventennali a tutto il 31.07.2025.
- La certificazione risale all'atto di verbale di pubblicazione testamento del 04.08.1993 Notaio Mobilio Salvatore trascritto il 27.08.1993 a favore del OMISSIS nonché atto di successione in morte di OMISSIS.
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati storici e quelli attuali dell'immobile pignorato.
- La sottoscritta ha provveduto al recupero di tutta la certificazione catastale storica. Inoltre si precisa che dalla documentazione non risulta nessuna modifica catastale inerente foglio, particella e subalterno, rispetto a quanto presente nell'atto di pignoramento (**All. n. 1**).
- La sottoscritta ha provveduto al recupero del certificato di residenza e di matrimonio dell'esecutata (**All. n. 2**)
- Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, **31.07.2025 al n. 20259 del registro generale e n. 15185 del registro particolare**, i passaggi di proprietà sono indicati nello schema seguente:

Provenienze ventennali						
Fgl. n. 5, P.lla n.ri 86, 155,164,166,169,170,171,172 – 1/1 OMISSIS						
Periodo	Titolari	Atto	Rogante	Data	Apertura e/Rep	Reg. /Trascr.
dal 31.07.2025 al 28.07.2008	OMISSIS	di Compravendita	Notaio Luciana Chirizzi (All. 3)	28.07.2008	42516	30.07.2008 nn. 15723/23178
In data 15.05.2024 ai nn. 12776/9711 risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità in morte di P [REDACTED] [REDACTED] da parte dell'erede sig. [REDACTED]						
dal 28.07.2008 al 04.08.1993	OMISSIS	di verbale pubblicazione testamento	Notaio Mobiliero Salvatore	04.08.1993		27.08.1993 nn. 115593/12814
dal 04.08.1993 al 13.08.1993	OMISSIS	di successione di morte	Notaio Mobiliero Salvatore	13.08.1993	80/958	29.12.2010 nn. 38746/26527

In virtù di quanto sopra riportato, si desume la **SUSSISTENZA DELLA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI** per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
<b>Comune di San Giorgio Ionico</b>		
231/2025	1	Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 86 (ex p.lla 74)
231/2025	2	Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 155 (ex p.lla 74)
231/2025	3	Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 164 (ex p.lla 28)
231/2025	4	Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 166 (ex p.lla 27)
231/2025	5	Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 169 (ex p.lla 75)
231/2025	6	Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 170 (ex p.lla 74)
231/2025	7	Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 171 (ex p.lla 161)
231/2025	8	Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 172 (ex p.lla 161)

## 3. DATI CATASTALI ORIGINALI

Di seguito sono riportati i dati catastali ad oggi presenti presso gli uffici del catasto della Provincia di Taranto che corrispondono a quanto ricavata dagli atti.

<b>Catasto Terreni - Dati originali</b>								
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.IIIa</b>	<b>Porz</b>	<b>Qualità</b>	<b>Cl</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Reddito Dominicale</b>	<b>Reddito Agrario</b>
<b>Comune di San Giorgio Ionico</b>								
1	5	86	//	Incolto produttivo	U	150 mq	€ 0,08	€ 0,03
In ditta: OMISSIS – proprietà 1/1								
<b>Comune di San Giorgio Ionico</b>								
2	5	155	//	Incolto produttivo	U	1097 mq	€ 0,57	€ 0,23
In ditta: OMISSIS – proprietà 1/1								
<b>Comune di San Giorgio Ionico</b>								
3	5	164	//	Seminativo	2	25 mq	€ 0,14	€ 0,08
In ditta: OMISSIS – proprietà 1/1								
<b>Comune di San Giorgio Ionico</b>								
4	5	166	AA AB	Seminativo	2	728 mq	€ 3,95	€ 2,26
				Pascolo	2	5779 mq	€ 5,97	€ 2,98
In ditta: OMISSIS – proprietà 1/1								
<b>Comune di San Giorgio Ionico</b>								
4	5	169	AA AB	Seminativo	2	110 mq	€ 0,60	€ 0,34
				Uliveto	1	1065 mq	€ 4,95	€ 3,30
In ditta: OMISSIS – proprietà 1/1								
<b>Comune di San Giorgio Ionico</b>								
6	5	170	//	Uliveto	1	3543 mq	€ 16,47	€ 10,98
In ditta: OMISSIS – proprietà 1/1								
<b>Comune di San Giorgio Ionico</b>								
4	5	171	AA AB	Seminativo	2	6608mq	€ 35,83	€ 20,48
				Pascolo	2	164 mq	€ 0,17	€ 0,08
In ditta: OMISSIS – proprietà 1/1								
<b>Comune di San Giorgio Ionico</b>								
8	5	172	//	Uliveto	1	32508 mq	€ 151,10	€ 100,73
In ditta: OMISSIS – proprietà 1/1								

---

### 3.1 Note sulla situazione catastale:

In riferimento ai singoli terreni, sono state effettuate:

#### 3.1.1 Particella n. 86

- Tabella di Variazione del 30.08.2024 pratica n. TA0159968 in atti dal 10.12.2024 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 159968.1/2024)
- Tabella di Variazione del 15.12.2011 pratica n. TA0256657 in atti dal 15.12.2011 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 23138.1/2011)
- Frazionamento del 03.12.1994 in atti dal 03.12.1994 (n. 3280.1/1994)
- Frazionamento in atti dal 10.11.1994 (n. 19.1/1987)

#### 3.1.2 Particella n. 155

- Tabella di Variazione del 30.08.2024 pratica n. TA0159968 in atti dal 10.12.2024 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 159968.1/2024)
- Tabella di Variazione del 15.12.2011 pratica n. TA0256657 in atti dal 15.12.2011 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 23138.1/2011)
- Variazione del 15.12.2006 pratica n. TA0176219 in atti dal 15.12.2006 (n. 176219.1/2006)
- Frazionamento del 15.12.2006 pratica n. TA0176219 in atti dal 15.12.2006 (n. 176219.1/2006)
- Frazionamento in atti dal 10.11.1994 (n. 19.1/1987)

#### 3.1.3 Particella n. 164

- Tabella di Variazione del 15.12.2011 pratica n. TA0256662 in atti dal 15.12.2011 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 23143.1/2011)
- Frazionamento del 08.05.2008 pratica n. TA0082701 in atti dal 08.05.2008 (n. 82701.1/2008)
- Tabella di Variazione del 22.04.2008 pratica n. TA0082400 in atti dal 23.04.2008 cambio di coltura (n. 1164.1/2008)
- Tabella di Variazione del 13.12.2007 pratica n. TA0340322 in atti dal 13.12.2007 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 67932.1/2071)

11

#### 3.1.4 Particella n. 166

- Tabella di Variazione del 25.06.2021 pratica n. TA0090129 in atti dal 09.12.2021 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 11021.1/2021)
- Tabella di Variazione del 15.12.2011 pratica n. TA0256657 in atti dal 15.12.2011 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 23144.1/2011)
- Frazionamento del 08.05.2008 pratica n. TA0082701 in atti dal 08.05.2008 (n. 82701.1/2008)
- Variazione del 15.12.2006 pratica n. TA0176219 in atti dal 15.12.2006 (n. 176219.1/2006)
- Frazionamento del 15.12.2006 pratica n. TA0176219 in atti dal 15.12.2006 (n. 176219.1/2006)
- Frazionamento in atti dal 10.11.1994 (n. 176219.1/2006)

#### 3.1.5 Particella n. 169

- Tabella di Variazione del 15.06.2018 pratica n. TA0092730 in atti dal 04.12.2018 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 6994.1/2018)
- Frazionamento del 02.04.2009 pratica n. TA0053180 in atti dal 02.04.2009 (n. 53180.1/2009)

- 
- Tabella di Variazione del 13.12.2007 pratica n. TA0340326 in atti dal 13.12.2007 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 67936.1/2007)
  - Frazionamento del 02.01.1987 in atti dal 05.02.1987 (n. 19.2/1987)

### **3.1.6 Particella n. 170**

- Tabella di Variazione del 15.06.2018 pratica n. TA0092731 in atti dal 04.12.2018 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 6995.1/2018)
- Frazionamento del 02.04.2009 pratica n. TA0053180 in atti dal 02.04.2009 (n. 53180.1/2009)
- Tabella di Variazione del 13.12.2007 pratica n. TA0340326 in atti dal 13.12.2007 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 67936.1/22007)
- Frazionamento del 02.01.1987 in atti dal 08.05.2008 (n. 82701.1/2008)
- Variazione del 15.12.2006 pratica n. TA0176219 in atti dal 05.02.1987 (n. 19.2/1987)

### **3.1.7 Particella n. 171**

- Tabella di Variazione del 25.06.2021 pratica n. TA0090130 in atti dal 09.12.2021 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 11022.1/2021)
- Frazionamento del 02.04.2009 pratica n. TA0053180 in atti dal 02.04.2009 (n. 53180.1/2009)
- Frazionamento del 08.05.2008 pratica n. TA0082701 in atti dal 08.05.2008 (n. 82701.1/2008)
- Tabella di Variazione del 22.04.2008 pratica n. TA0082400 in atti dal 23.04.2008 cambio di coltura (n. 1164.1/2008)
- Tabella di Variazione del 12.03.2007 pratica n. TA0096024 in atti dal 12.03.2007 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 22295.1/2007)

### **3.1.8 Particella n. 172**

- Frazionamento del 02.04.2009 pratica n. TA0053180 in atti dal 02.04.2009 (n. 53180.1/2009)
- Tabella di Variazione del 22.04.2008 pratica n. TA0082400 in atti dal 23.04.2008 cambio di coltura (n. 1164.1/2008)
- Tabella di Variazione del 12.03.2007 pratica n. TA0096024 in atti dal 12.03.2007 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 22295.1/2007)

## **4. SOPRALLUOGHI**

Il sopralluogo è stato concordato con il Custode Giudiziario Avv. Rosanna Caiazzo per il giorno 03.12.2025 alle ore 10:00, previa comunicazione a mezzo di raccomandata alla parte. In tale occasione, il OMISSIS ha permesso l'accesso ai luoghi e la sottoscritta ha effettuato un rilievo fotografico dell'area oggetto di procedimento.

## 5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

La sottoscritta opportunamente valutando la consistenza con riferimento alla tipologia di terreno, considerando l'atto di compravendita delle particelle, ha ritenuto considerare un unico lotto, comprendente tutte le particelle oggetto di procedura.

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
<b>Comune di San Giorgio Ionico</b>		
<b>231/2025</b>	<b>Unico</b>	Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 86 (ex p.lla 74)
		Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 155 (ex p.lla 74)
		Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 164 (ex p.lla 28)
		Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 166 (ex p.lla 27)
		Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 169 (ex p.lla 75)
		Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 170 (ex p.lla 74)
		Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 171 (ex p.lla 161)
		Piena proprietà di un <b>terreno</b> sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA), in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio 5, p.lla 172 (ex p.lla 161)

## 6. CATASTO TERRENI: NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI

Catasto Terreni – Nuova suddivisione lotti								
Lt.	Fg.	P.lla	Porz	Qualità	Cl	Superficie mq	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
<b>Comune di San Giorgio Ionico</b>								
1	5	86	//	Incolto produttivo	U	150 mq	€ 0,08	€ 0,03
In ditta: OMISSIS – <b>proprietà 1/1</b>								
1	5	155	//	Incolto produttivo	U	1097 mq	€ 0,57	€ 0,23
In ditta: OMISSIS – <b>proprietà 1/1</b>								
1	5	164	//	Seminativo	2	25 mq	€ 0,14	€ 0,08
In ditta: OMISSIS – <b>proprietà 1/1</b>								
1	5	166	AA AB	Seminativo Pascolo	2 2	728 mq 5779 mq	€ 3,95 € 5,97	€ 2,26 € 2,98
In ditta: OMISSIS – <b>proprietà 1/1</b>								
1	5	169	AA AB	Seminativo Uliveto	2 1	110 mq 1065 mq	€ 0,60 € 4,95	€ 0,34 € 3,30
In ditta: OMISSIS – <b>proprietà 1/1</b>								
1	5	170	//	Uliveto	1	3543 mq	€ 16,47	€ 10,98
In ditta: OMISSIS – <b>proprietà 1/1</b>								
1	5	171	AA AB	Seminativo Pascolo	2 2	6608mq 164 mq	€ 35,83 € 0,17	€ 20,48 € 0,08
In ditta: OMISSIS – <b>proprietà 1/1</b>								
1	5	172	//	Uliveto	1	32508 mq	€ 151,10	€ 100,73
In ditta: OMISSIS – <b>proprietà 1/1</b>								

## LOTTO UNICO

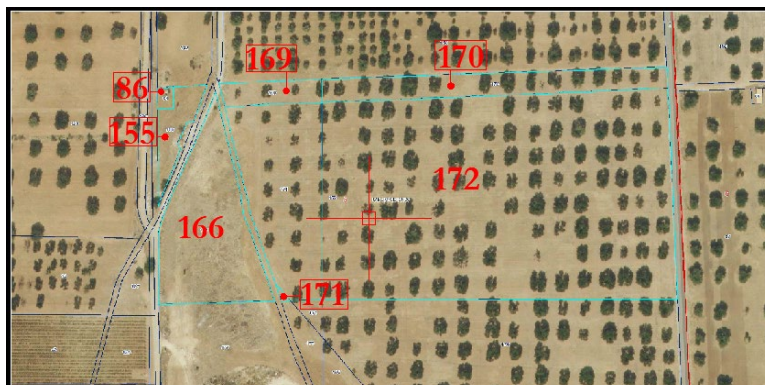


Foto di inquadramento

### 1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un **estensione di terreno** sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA) in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio n. 5, p.lle n.ri 86,155,164,166,169,170,171,172.

### 2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

I terreni sopra elencati, sono collocati nella zona extra urbana del Comune di San Giorgio. **Il sito si imposta su sinistra di affluente del canale Cicena, in un contesto alluvionale con sabbie affioranti che ne conferiscono un aspetto drenante, ma soggetto a flussi idrodinamici che ne possono compromettere la produttività con ristagno di acque di infiltrazione. I terreni non sono ideali per produzione olivacea di qualità.**

**Gli ulivi hanno una potatura che li fa sviluppare in altezza con difficoltà nella gestione della produttività e raccolta, allo stato attuale poco idonei a produzioni performanti.**

L'accesso principale avviene dalla SP 82. Così come si può vedere dalla foto di inquadramento, le p.lle n.ri 169-170-172, risultano coltivate con alberi di ulivo con olive del tipo "Ogliarola", (**Foto n.ri 9-10**) alcuni dei quali, come ha fatto rilevare il [REDACTED] sono affetti da Xilella (**Foto n. 10**), mentre le altre particelle, risultano completamente incolte. La superficie complessiva è di 51.777mq, ossia 5.1777 Ha (ettari). L'accesso alle p.lle n.ri 86-155-166-169, è possibile da una strada vicinale che corre parallela alla SP82. Solo catastalmente è visibile una strada che separa le p.lle n.ri 171 e 172 dalla p.lla n. 166. Nella realtà tale strada non è presente. L'intera area confina a nord e a sud con altro terreno, a est con la SP82 e a ovest con una strada vicinale che divide la p.lla n. 166 dalle p.lle 86-155

### 3. IMMAGINI FOTOGRAFICHE

Sono stati effettuati una serie di scatti fotografici, riportati nel relativo allegato "Documentazione Fotografica" con allegati la tavola di rappresentazione dei relativi punti di presi.

### 4. DIRITTO

Allo stato attuale, così come riportato nel paragrafo 1.2, per i terreni oggetto di procedura si desume sussistenza della continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

L'atto di compravendita (di tipo derivativo) sotto riportato, è quello stipulato tra l'"OMISSIS", parte

venditrice, e il sig. "OMISSIS" parte acquirente.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 31.07.2025						
diritto		perv. per	rogante	data	trascr.	Rep.N°
San Giorgio Ionico (TA) fgl. 5, p.lle n.ri 75,161,164,166,155,86						
Proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Luciana Chirizzi	28.07.2008 Rep. 242516	30.07.2008	23178/ 15723

**Nota:** In **Allegato 3** è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza.

Si precisa che le particelle a cui si fa riferimento nella tabella sono le particelle originale riportate nell'atto, dalle quali si sono generate le p.lle n.ri 86-155-164-166-169-170-171-172, così come dettagliatamente riportato nella certificazione notarile.

#### 4.1 Iscrizioni

ISCRIZIONI			
N.r.g./ N.r.p.	Del	Tipo	A favore
23179/5677	30.07.2008	Iscrizione	Banca Popolare Pugliese-società Cooperativa per Azioni
<b>Nota:</b> Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo con atto Notaio Chirizzi Luciana del 28.07.2008			
N.r.g./ N.r.p.	Del	Tipo	A favore
33419/6639	18.11.2010	Iscrizione	Equitalia Etr Spa
<b>Nota:</b> Ipoteca Legale a norma art. 77 dpr 602 del 29.09.1973 atto Equitalia Etr Spa di Cosenza del 11.11.2010 Rep. n. 7239/24			

16

#### 4.2 Trascrizioni

TRASCRIZIONI			
N.r.p./ N.r.g.	Del	Tipo	A favore
26930/19020	26.11.2020	Trascrizione	Pop Npls 2019 S.r.l.
<b>Nota:</b> Verbale di Pignoramento immobili del 29.09.2020 Rep. n. 3162 emesso da Uff. giud. Corte d'Appello Sez. Distaccata Taranto a favore di Pop Npls 2019 Srl - Trascritto in data 26.11.2020 - contro OMISSIS – Fgl. 5, p.lle n.ri 164-166-169-170-171-172-86			
N.r.p./ N.r.g.	Del	Tipo	A favore
5242/3905	26.02.2024	Trascrizione	Pop Npls 2019 S.r.l.
<b>Nota:</b> Verbale di Pignoramento immobili del 08.02.2024 Rep. n. 515 emesso dalla Corte d'Appello di Lecce Sez. Distaccata Taranto a favore di Pop Npls 2019 Srl – Trascritto in data 26.02.2024 - contro OMISSIS – Fgl. 5, p.lle n.ri 164-166-169-170-171-172-86			
N.r.p./ N.r.g.	Del	Tipo	A favore
20259/15185	31.07.2025	Trascrizione	Siena NPL 2018 S.R.L.
<b>Nota:</b> Verbale di Pignoramento immobili del 09.07.2025 Rep. n. 3576 emesso dalla Corte d'Appello di Lecce Sez. Distaccata Taranto a favore di Pop Npls 2019 Srl – Trascritto in data 31.07.2025 - contro OMISSIS – Fgl. 5, p.lle n.ri 164-166-169-170-171-172-86			

### 4.3 Stato di possesso

STATO DI POSSESSO: fgl. n. 247, p.lla n. 221, sub 15					
titolo	dal	reg.	data reg.	can. Annuo al 31.12. di ogni anno	Di cui:
Contratto di affitto fondi rustici	14.04.2018-13.04.2028	Taranto	06.04.2018 al n. 1617	4.000,00 €/anno	1.500,00 €/anno per affitto fondo rustico 2.500,00 €/anno per affitto dei titoli di aiuto comunitario
<b>Nota:</b> Fgl. 5, p.lle n.ri 164-166-169-170-171-172-86 – l'intera estensione di terreno risulta locata al sig. Sportelli Luigi					

In **All. n. 5** è riportato il contratto di locazione.

Così come si può vedere dal grafico sopra riportato, il contratto è stato registrato in data antecedente alla data del pignoramento, 31.07.2025.

Relativamente al contratto di locazione si deve precisare che:

- **Per mero errore di scrittura, non è stata aggiunta la p.lla 169, in quanto il totale riportato sulla superficie complessiva data in locazione, è di 5.1777 Ha ossia 51.777 mq, pari a quelle sopra riportata, ossia comprensiva della p.lla 169.**
- **Sono compresi le quote di aiuto comunitario con un valore economico di n. 06 titoli definitivi ai sensi dell'ex art. 24 Reg., (UE) 1307/2013 del valore di € 1.43,99, a partire dall'annata 2018. Inoltre il canone di locazione viene stabilito in € 4.000,00 annui, di cui € 1.500,00 a titolo di affitto dei terreni agricoli, ed € 2.500,00 a titolo di affitto dei titoli all'aiuto comunitario. Il tutto da corrispondere annualmente entro il 31.012 di ogni anno solare.**

**In realtà detti titoli non sono oggetto di pignoramento.**

Pertanto il canone annuo indicato nel contratto di locazione per l'intero fondo rustico di **5.1777 Ha** (comprensivo sia della parte coltivata con alberi di ulivo che la parte di terreno completamente incolta), è pari ad **€/annui 1.500,00**.

Da accertamenti eseguiti si ritiene detto canone congruo.

### 4.4 Documentazione allegata e verificata

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA						
atto di provenienza	planim. attuale	Planimetria catastale	planim. progetto	locazione	estratto matrim.	Doc. urbanistica /condono
ALLEGATA AGLI ATTI	non necessaria	Si	non necessaria	Si	Si	non necessaria

## 4.5 Documentazione ex art. 567 c.p.c

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notarile	Dest. Urb..	Storico ventenn.
ALLEGATA AGLI ATTI	Si	Si	ALLEGATA AGLI ATTI	ALLEGATA AGLI ATTI	Si	ALLEGATA AGLI ATTI

## 5. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### 5.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- 1. Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.
- 2. Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
- 3. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** dall'estratto per riassunto di matrimonio, si evince che il sig. ██████████ è sposato in regime di separazione di beni a norma dell'art. 162, comma secondo del codice civile.
- 4. Altri pesi o limitazioni d'uso:** da quanto a conoscenza della scrivente non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.
- 5. Esistenza di usufrutto:** da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata e da quella allegata dal creditore procedente, il bene pignorato, non è gravato da usufrutto.

### 5.2 Vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

- 1. Iscrizioni:** non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice (sig. ██████████) se non quelle a favore della Banca Popolare Pugliese-società Cooperativa per Azioni e Equitalia Etr Spa che saranno cancellati dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.
- 2. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** allo stato attuale sono presenti altri due pignoramenti: di cui una estinta e l'altra sospesa.
- 3. Eventuali difformità urbanistico – edilizie:** non sono presenti in quanto trattasi di terreno privo di costruzione
- 4. Difformità catastali:** non sono presenti

### 5.3 Giudizi in corso

Da accertamenti eseguiti presso il Ruolo Generale dei Procedimenti Civili del Tribunale di Taranto, non vi sono giudizi in corso pendenti sui terreni oggetto di procedimento esecutivo a nome del debitore.

## 6. VERIFICA URBANISTICA E CATASTALE

### 6.1 Verifica Urbanistica

La verifica urbanistica è stata eseguita a mezzo di richiesta agli uffici competenti del Comune di Taranto, il Certificato di Destinazione Urbanistica per tutte le particelle (**All. n.4**), dal quale è emerso che le p.lle 86-155-164-169-170-171-172 ricadono interamente nel Programma di Fabbricazione in “ZONA AGRICOLA – E”, con le prescrizioni riportate nelle Nome Tecniche di Attuazione:

- 
- Destinazione d'uso: Abitazioni rurali con accessori per attrezzi, ricovero animali e deposito prodotti. Per le costruzioni di tipo industriale a servizio dell'agricoltura può essere richiesta la deroga alle norme indicate al P.d.F. ai sensi dell'art. 4.1 quater della L. 17.08.1972, n. 1150 come introdotto dalla L. n. 765 del 06.08.1967 e successive modifiche ed integrazioni, purchè riconosciute d'interesse pubblico;
  - Superficie minima del lotto: 5000 mq;
  - Iff max: 0.03 mc/mq;
  - Altezza massima: 8 m;
  - Numero di piani: 2;
  - Distanza dai confini: 10 m in assoluto;
  - Distanza dalle strade nazionale, provinciali e comunali: come da DM 01.04.1968;
  - Distanza dalle strade vicinali ed interpoderali: 10 m

## 6.2 Difformità Urbanistiche e Catastali

### Urbanisticamente

Non sono presenti in quanto trattasi di terreni privi di costruzioni

### Catastalmente

Non sono presenti

## 6.3 Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria

Non sono presenti

## 7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): **NON PRESENTI**
2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: **NON PRESENTI**
3. Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **NON PRESENTI**
4. Eventuali cause in corso: **NON SUSSISTONO CAUSE IN CORSO.**

## 8. DIVISIBILITA' DEL BENE

A parere della sottoscritta, le particelle oggetto di procedura, non possono essere oggetto di divisibilità, in quanto la parte di terreno priva di coltivazione, allo stato attuale incolto, non risulterebbe vendibile. Pertanto la sottoscritta ha ritenuto accorpate tutte le particelle in un unico lotto.

## 9. METODO DI STIMA

### 9.1 Metodo Sintetico Comparativo

La stima dell'immobile, operata con criterio sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato del Comune di San Giorgio Ionico. Tenendo conto:

- di quanto riportato nel paragrafo 3.2, relativamente alle caratteristiche della zona,
- di quanto riportato dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria -

CREA,

- analizzando i valori agricoli medi dall'Agenzia del Territorio;

si è giunti ad un valore unitario pari a **13.000,00 €/Ha**

Considerando che:

- la superficie complessiva pari a 5.1777 Ha,

Avremo:

$$\mathbf{VM} = 5.1777\text{Ha} * 13.000,00 \text{ €/Ha} = \mathbf{€ 67.310,10}$$

## 9.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 3.365,50
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale con relative sanzioni (stima):	€ 0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti statici:	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	€ 3.243,34
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
Spese condominiali insolute	€ 0,00

**Totale adeguamenti = € 6.608,84**

## 9.3 Prezzo Stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$$\mathbf{P \text{ stimato}} = € 67.310,10 - € 6.608,84 € = € 60.701,26$$

**CHE SI ARROTONDA A € 60.700,00**

## 10. VALORE DI MERCATO STIMATO

Il valore di mercato stimato è:

<b>VALORE DI MERCATO:</b> <b>€ 60.700,00</b> <b>(eurosessantamilesettecento/00)</b>
---

## 11. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un **estensione di terreno** sito nel Comune di San Giorgio Ionico (TA) in Contrada Cicena, censito al catasto terreni al foglio n. 5, p.lle n.ri 86,155,164,166,169,170,171,172.

I terreni sopra elencati, sono collocati nella zona extra urbana del Comune di San Giorgio. Il sito si imposta su sinistra di affluente del canale Cicena, in un contesto alluvionale con sabbie affioranti che ne conferiscono un aspetto drenante, ma soggetto a flussi idrodinamici che ne possono compromettere la produttività con ristagno di acque di infiltrazione. I terreni non sono ideali per produzione olivacea di qualità.

Gli ulivi hanno una potatura che li fa sviluppare in altezza con difficoltà nella gestione della produttività e raccolta, allo stato attuale poco idonei a produzioni performanti.

L'accesso principale avviene dalla SP 82. Le p.lle n.ri 169-170-172, risultano coltivate con alberi di ulivo con olive del tipo "Ogliarola", alcuni dei quali, come ha fatto rilevare il [REDACTED] sono affetti da Xilella, mentre le altre particelle, risultano completamente incolte. La superficie complessiva è di 51.777mq, ossia 5.1777 Ha (ettari). L'accesso alle p.lle n.ri 86-155-166-169, è possibile da una strada vicinale che corre parallela alla SP82. Solo catastalmente è visibile una strada che separa le p.lle n.ri 171 e 172 dalla p.lla n. 166. Nella realtà tale strada non è presente. L'intera area confina a nord e a sud con altro terreno, a est con la SP82 e a ovest con una strada vicinale che divide la p.lla n. 166 dalle p.lle 86-155

Urbanisticamente le p.lle 86-155-164-169-170-171-172 ricadono interamente nel Programma di Fabbricazione in "**ZONA AGRICOLA – E**", con le prescrizioni riportate nelle Note Tecniche di Attuazione, con Destinazione d'uso: Abitazioni rurali con accessori per attrezzi, ricovero animali e deposito prodotti. Per le costruzioni di tipo industriale a servizio dell'agricoltura può essere richiesta la deroga alle norme indicate al P.d.F. ai sensi dell'art. 4.1 quater della L. 17.08.1972, n. 1150 come introdotto dalla L. n. 765 del 06.08.1967 e successive modifiche ed integrazioni, purchè riconosciute d'interesse pubblico; Superficie minima del lotto: 5000 mq; Iff max: 0.03 mc/mq; Altezza massima: 8 m; Numero di piani: 2; Distanza dai confini: 10 m in assoluto; Distanza dalle strade nazionale, provinciali e comunali: come da DM 01.04.1968; Distanza dalle strade vicinali ed interpoderali: 10 m.

\*\*\*\*\*

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 21 pagine compresa la presente e da 15 allegati oltre la documentazione fotografica per il lotto oggetto di procedura.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Martina Franca, li 09.02.2026

