



Relazione tecnica di stima

Tribunale di Taranto

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione n. R.G.E. 142/2025

Creditore Procedente:

[REDACTED]

Debitore Esecutato:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Andrea PAIANO

Esperto Estimatore:

arch.p.j. Roberto CORRADO

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzione Immobiliari

**Relazione di consulenza dell'esperto arch.p.j. Roberto CORRADO nel
procedimento di esecuzione immobiliare n.142/2025 promosso da:**

████████████████████

contro

████████████████████

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea PAIANO ha nominato quale esperto estimatore il arch.p.j. Roberto CORRADO, disponendo 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 procedente 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 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) 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 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 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) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
- 10) 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.);

- 11) 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);
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) 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.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
<i>Proc.n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
142-2025	1	Catasto fabbricati di Martina F. (TA), foglio 211, particella 275, subalterno 7, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, R.C. €.426,08, indirizzo Strada Lanzo, piano T.
142-2025	1	Catasto fabbricati di Martina F. (TA), foglio 211, particella 275, subalterno 8, categoria A/7, classe 2, consistenza 5,5 vani, R.C. €.426,08, indirizzo Strada Lanzo, piano T-1.
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		
[REDACTED]		

Sopralluogo

Il sopralluogo presso l'immobile di Martina F. oggetto di stima è stato effettuato in data 10.12.2025 unitamente al delegato del giudice il dott. Anna Maria Altavilla e al signor [REDACTED] debitore esecutato, il quale ha consentito l'accesso ai luoghi ed indicazioni utili all'espletamento dell'incarico.

Il sopralluogo presso gli immobili di Massafra oggetto di stima è stato effettuato in data 24.11.2025 unitamente al delegato del giudice il dott. Anna Maria Altavilla e ai signori [REDACTED] debitore esecutato, i quali hanno consentito l'accesso ai luoghi ed indicazioni utili all'espletamento dell'incarico.

Individuazione del lotto

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi ha individuato i seguenti lotti di vendita.

Proc.n°	Lotto	Descrizione bene					
Comune di Martina F. (TA)							
142-2025	1	Piena proprietà dell'immobile avente una superficie lorda di circa mq.206,00, sito in Strada Lanzo, in Martina F. (TA), composto al piano terra da ingresso soggiorno, camera, bagno, cucina e ripostiglio e piano primo da tre camere da letto ed un bagno per una superficie utile di circa mq.200,00.					
Catasto Urbano Comune di Martina F.							
Lt	Fg.	P.lla	Sub.	Categ.	cl.	Cons.	Rendita
	211	275	7	A/7	2	5,5 vani	€.426,08
	211	275	8	A/7	2	5,5 vani	€.426,08

[REDACTED]

Proc.n°	Lotto	Descrizione bene
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Lt	Fg.	P.Ila	Sub.	Categ.	cl.	Cons.	Rendita

In ditta [REDACTED]

Proc.n°	Lotto	Descrizione bene
		[REDACTED]
		[REDACTED]
		[REDACTED]
		[REDACTED]
		[REDACTED]
		[REDACTED]

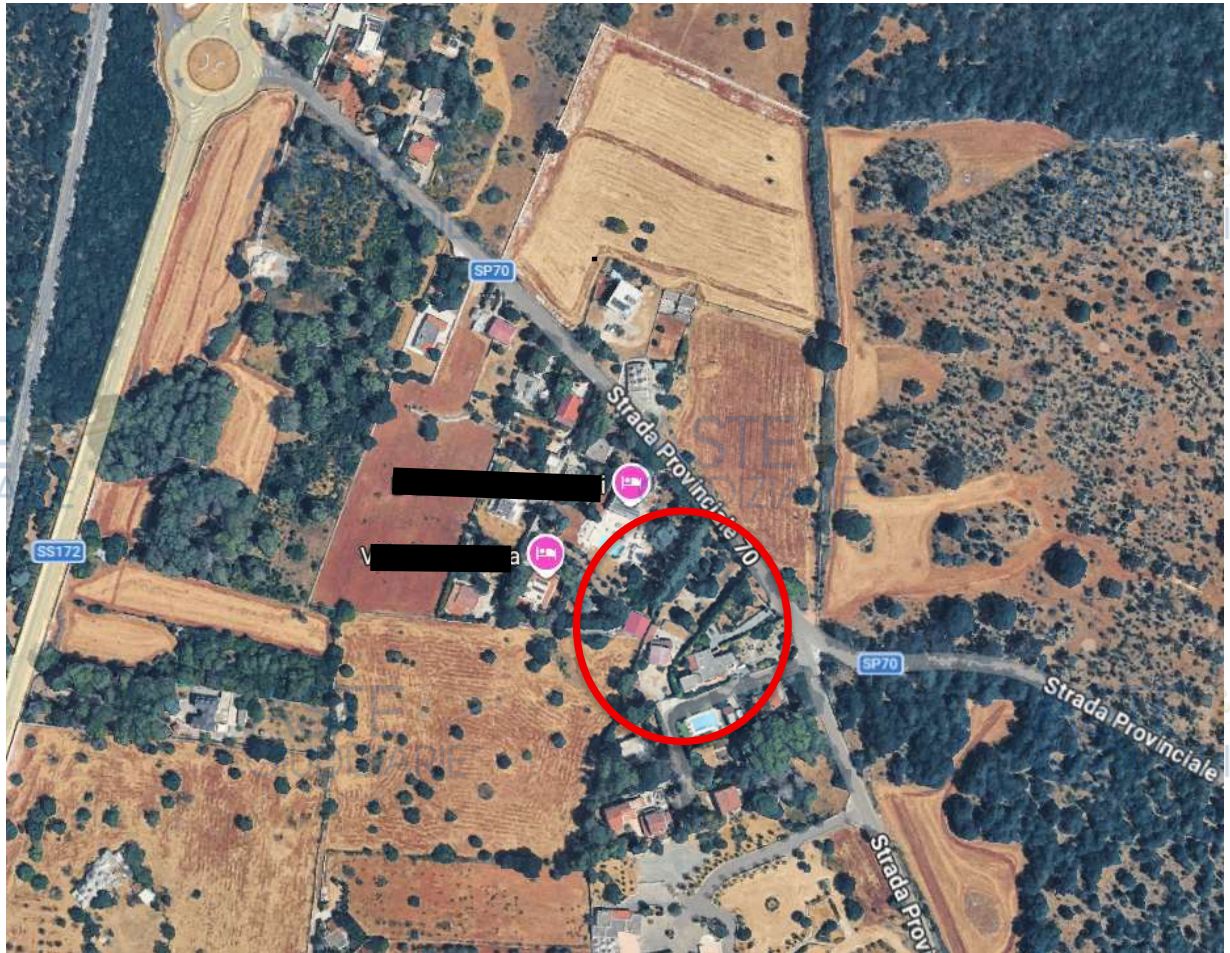
Lt	Fg.	P.Ila	Sub.	Categ.	cl.	Cons.	Rendita

In ditta [REDACTED]

Lotto Uno – alloggio a Martina F. (TA)

Strada Lanzo

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'immobile avente una superficie lorda di circa mq.206,00, sito in Strada Lanzo, in Martina F. (TA), composto al piano terra da ingresso soggiorno, camera, bagno, cucina e ripostiglio e piano primo da tre camere da letto ed un bagno per una superficie utile di circa mq.150,00.



Ortofoto

Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di perizia ricade nel comune di "Martina Franca" provincia di Taranto, il comune si trova a nord del comune capoluogo di provincia, la contrada Lanzo è un'area tranquilla e riservata, circondata da un'ampia area di terreno semipianeggiante favorendo l'agricoltura. La posizione della contrada Lanzo rende facile accedere a vari punti d'interesse sull'asse Martina Franca-Taranto.

Descrizione particolareggiata

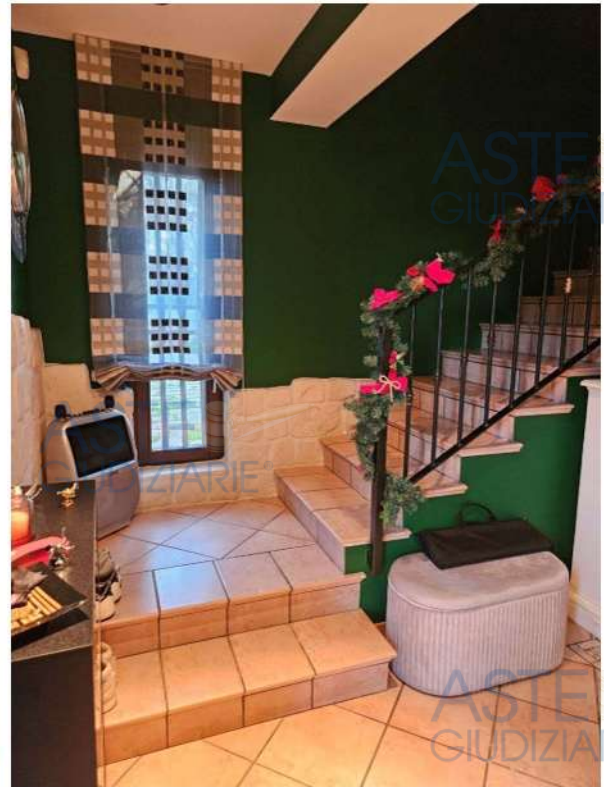
L'immobile in descrizione, posto a circa km.6,00 dal centro cittadino di Martina Franca, è costituito da un fabbricato composto da piano terra e primo piano costruito anteriormente al primo settembre 1967 e successivamente non sono state realizzate opere che necessitassero di autorizzazioni, licenze o concessioni di sorta. L'immobile

oggetto di perizia è una casa per civile abitazioni sita alla contrada Lanzo, composta da tre vani e bagnetto al piano terra e da quattro vani e bagno al primo piano, con terreno pertinenziale della superficie, compresa quella occupata dal fabbricato, di circa mq.2.580 a corpo e per quanto effettivamente è, confinante nell'insieme con la detta via, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o rispettivi aventi causa.

La porta d'ingresso è del tipo blindata a vetri, infissi esterni in pvc con vetrocamera e persiane in anticorodal, pavimento in gres porcellanato, rivestimento delle pareti dei bagni e cucina con piastrelle in ceramica, porte interne in legno tamburato.



Ingresso/Soggiorno



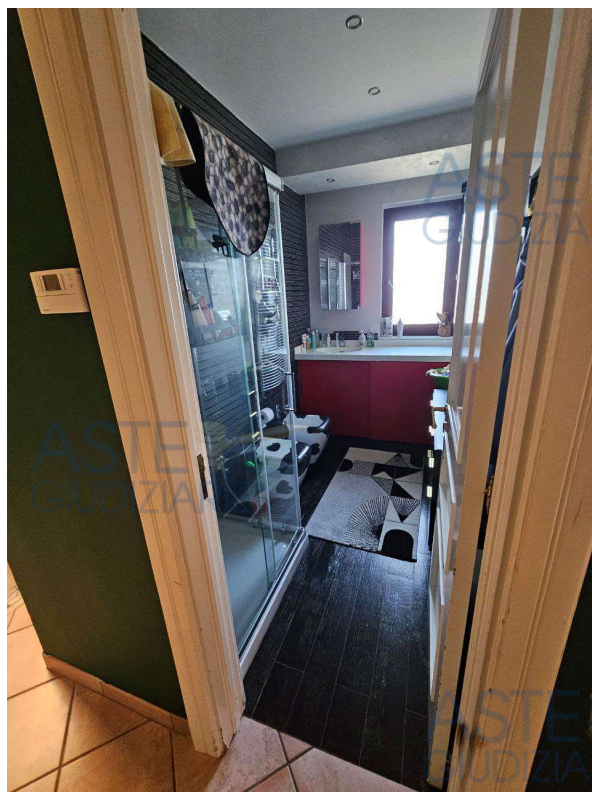
Scala accesso primo piano

ASTE
GIUDIZIARIE®

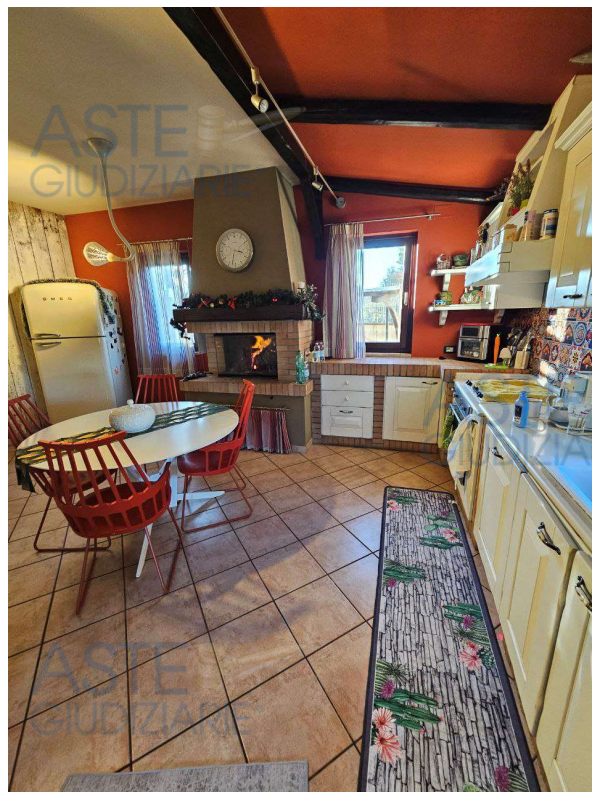
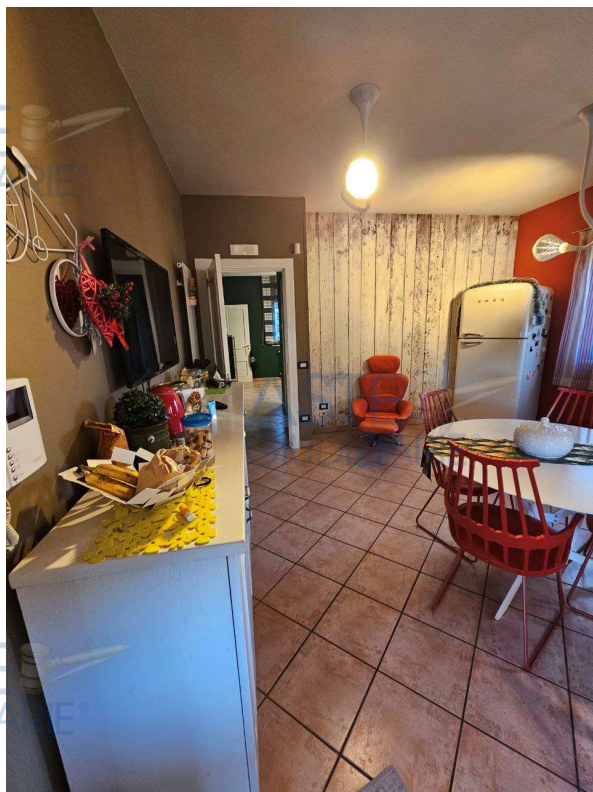
ASTE
GIUDIZIARIE®



Soggiorno



Bagno piano terra



Cucina

Via Lago di Scanno n°7 - 74121 Taranto - tel.389.0750979 - email: archpcorrado@gmail.com - roberto.corrado@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Camera 1° piano



Camera 1° piano



Corridoio 1° piano

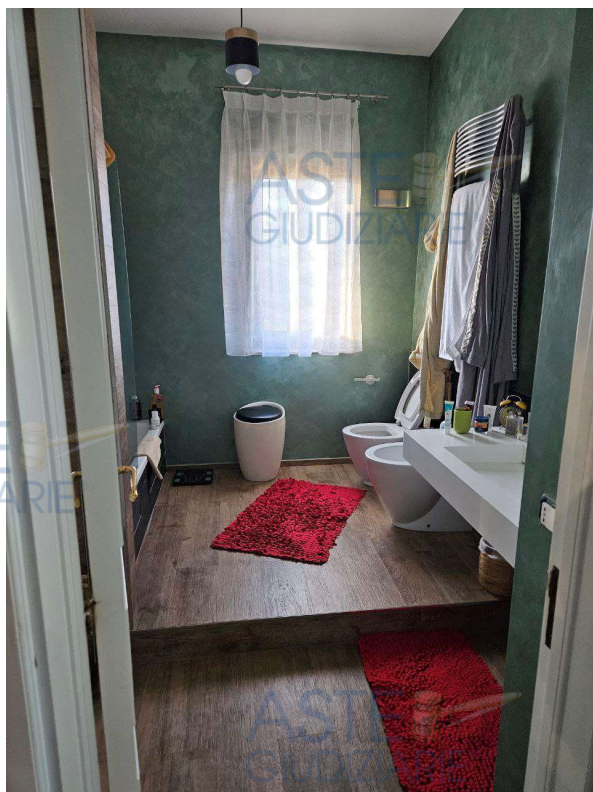


Camera 1° piano

Via Lago di Scanno n°7 - 74121 Taranto - tel.389.0750979 - email: archpcorrado@gmail.com - roberto.corrado@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



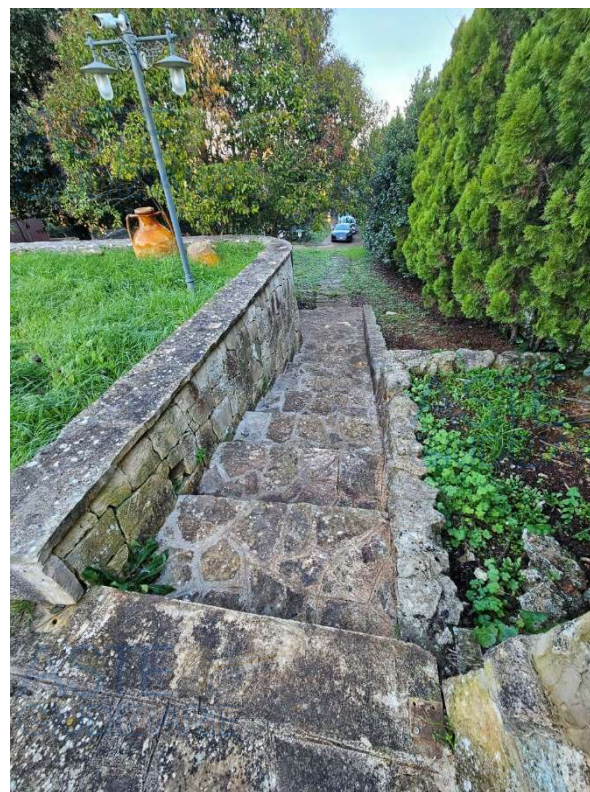
Bagno piano primo



Esterno



Esterno



Materiali ed impianti

Il fabbricato in oggetto ha finiture costituite da pavimenti in gres porcellanato e battiscopa in ceramica, le pareti risultano rivestite con intonaco civile a più strati rifinito a stucco e tinteggiato; i bagni hanno le pareti della doccia e della vasca da bagno rivestite con piastrelle in ceramica a tutt'altezza ed il resto delle pareti rifinite con stucco e tinteggiate.

Gli accessori sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato. Le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera e persiane. Attualmente l'immobile è abitato dalla ex-moglie e dal figlio del signor [REDACTED]

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo dell'immobile in oggetto non sono stati rilevati segni di degrado alle finiture interne, strutture ed impianti. Le facciate esterne presentano zone leggermente ammalorate che avrebbero necessita di un intervento manutentivo. Nel complesso l'immobile è da ritenersi in buono stato di conservazione.

Pratica edilizia

L'immobile in descrizione è stato realizzato nella contrada Lanzo del comune di Martina Franca, la realizzazione riguarda un fabbricato composto da piano terra e primo piano, destinato a civile abitazione e composto al piano terra da ingresso soggiorno, camera, bagno, cucina e ripostiglio e piano primo da tre camere da letto ed un bagno per una superficie utile di circa mq.150,00, con terreno pertinenziale della superficie, compresa quella occupata dal fabbricato di circa mq.2.580. I lavori per la costruzione del fabbricato sono iniziati anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere che necessitassero di autorizzazioni, licenze o concessioni di sorta.

Difformità e condonabilità

Dal sopralluogo effettuato e dall'esame della documentazione si nota una difformità tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi.

L'immobile con destinazione d'uso a civile abitazione è abitato dalla ex moglie del signor [REDACTED] l'abitazione comprende sia il piano terra destinato a zona giorno che il primo piano destinato a zona notte.

Dall'esame della documentazione catastale si evince la presenza di due unità immobiliari aventi due subalterni il piano terra con subalterno 7 ed il primo piano con subalterno 8, tale frazionamento per diversa distribuzione spazi interni con pratica Docfa numero TA0166440 in atti dal 16.10.2014, dal rilievo dello stato dei luoghi è emerso che il frazionamento e la diversa distribuzione degli spazi interni non è in essere.

L'immobile risulta conforme alla descrizione rinvenuta nell'atto di compravendita repertorio n.3172, raccolta n.361 del 28.03.2002, registrato a Taranto in data 11.04.2022 al n.0550/1v a cura del notaio dottor Giovanni D'Amore. Per le difformità riscontrate si prevede la necessità presentare una pratica Docfa a fusione dei subalterni con presentazione di planimetria catastale corrispondente allo stato dei luoghi, con costi tra diritti di segreteria, sanzioni e spese tecniche di circa €.1.000,00, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo di base.

Si segnala inoltre la presenza all'interno del lotto di terreno pertinenziale al fabbricato di piccole volumetrie e di tettoie, completamente abusive, che non possono essere sanati essendo la zona sottoposta a vincolo paesaggistico e pertanto dovranno essere demolite.

Verifica della titolarità del bene

L'unità immobiliare è censita presso l'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati – ufficio provinciale di Taranto – Servizi Catastali - nel comune di Martina Franca (TA):

- mappe 211, particelle

A/7, Classe 2,

ASTE GIUDIZIARIE L'impr

ASTE
del sig. 

ASTE GIUDIZIARIE **Stato**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® Come rischi sequenti

co del debitore esec
li:
GIUDIZIARIE®

- 0 del 22 aprile 2023
- ASTE
GIUDIZIARIE
GIUDIZIALE
DEVOG

ASTE di
GIUDIZIARIE - DO



Tribunale Di Taranto del 13 ottobre 2018, numero di repertorio 18129, a favore di

- IPOTECA GIUDIZIALE - Decreto ingiuntivo iscritta ai nn.26428/3328 in data 07 novembre 2018, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Taranto del 18 ottobre 2018, numero di repertorio 2051/2018 - Importo totale € 100.000,00 - Importo Capitale € 97.487,45, a favore di

- COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, trascritta ai nn.23171/18044 in data 19 dicembre 2013, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Rinaldi Arcangelo di Martina Franca (TA) del 09 dicembre 2013, numero di repertorio 98868/37533;

- IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, iscritta ai nn.14360/1452 in data 29 giugno 2012, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Rinaldi Arcangelo di Martina Franca (TA) del 27 giugno 2012, numero di repertorio 96639/35734 - Importo totale € 423.000,00 - Importo Capitale € 235.000,00 - durata 15 anni, a favore di

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, all'ubicazione del bene, al numero e alla qualità delle urbanizzazioni presente nella zona e dalle quotazioni O.M.I. del 1° semestre anno 2025, riferite alla zona R3 di Martina Franca per ville e villini.



Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: MARTINA FRANCA

Fascia/zona: Extraurbana/REG. AGR. N. 2 - TERRITORIO EXTRAURBANO

Codice di zona: R3

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	460	610	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1000	L	4,1	5,8	L

Al bene viene attribuito il seguente valore unitario pari ad €/mq.900,00 di superficie commerciale comprensiva del terreno attiguo.

La superficie dell'unità immobiliare, calcolata a lordo della superficie dei muri risulta essere di mq.192, complessivi tra i due livelli, con altezza netta interna di ml.3,00 ed una superficie netta interna di mq.147,80 con una superficie a balconi pari a mq.16,00, oltre a circa mq.5400 di terreno pertinenziale.

La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare abitativa calcolata a lordo delle superfici dei muri e maggiorata di ¼ della superficie a balconi, risultata essere di mq.331,00 (sup. lorda mq.192 + ¼ di mq.16,00 + 1/10 mq.192 di terreno + 1/50 mq.5208 di terreno).

Le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750. Ai fini della valutazione economica è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione, considerando l'epoca di ultimazione dell'ultimo intervento di ristrutturazione che risale al 2012 pari a 0,96 (per immobili di 13 anni di età compresa). Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 4%, oltre ad una detrazione di €1.000,00 per la rettifica dell'aggiornamento catastale, ed €61.651,00 per la demolizione dei manufatti abusivi presenti nel terreno pertinentziali non sanabili, come da computo riportato nelle pagini seguenti.

Superficie commerciale mq.331,00

Valore totale mq.331,00 x €900,00 = €297.900,00



Applicando il coefficiente di vetustà, qualità e stato di conservazione è quello di assenza di garanzia per vizi si ottiene il seguente:

Valore commerciale: € 297.900,00 x 0,96 - € 1.000,00 - € 61.651,00 = € 171.872,00

Valore commerciale finale: € 223.333,00

Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'immobile avente una superficie lorda di circa mq.200,00 sito in STRADA LANZO – piano terra e primo - del comune di Martina Franca (TA), contrada rurale del comune su detto, composto da piano terra con ingresso, soggiorno, camera, e cucina, il piano primo è composto da tre camere, bagno e disimpegno, per una superficie utile di mq.147,80, oltre a terreno pertinenziale della superficie di circa mq.2500.

Gli immobili risultano censiti presso l'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Taranto Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del comune di Martina Franca in ditta [REDACTED], al foglio 211 particella 275:

- subalterno 7, cat.A/7 cl.2, vani 5,5 R.C.€ 426,08
- subalterno 8, cat.A/7 cl.2, vani 5,5 R.C.€ 426,08

L'immobile attualmente è la residenza della ex moglie del debitore esecutato.

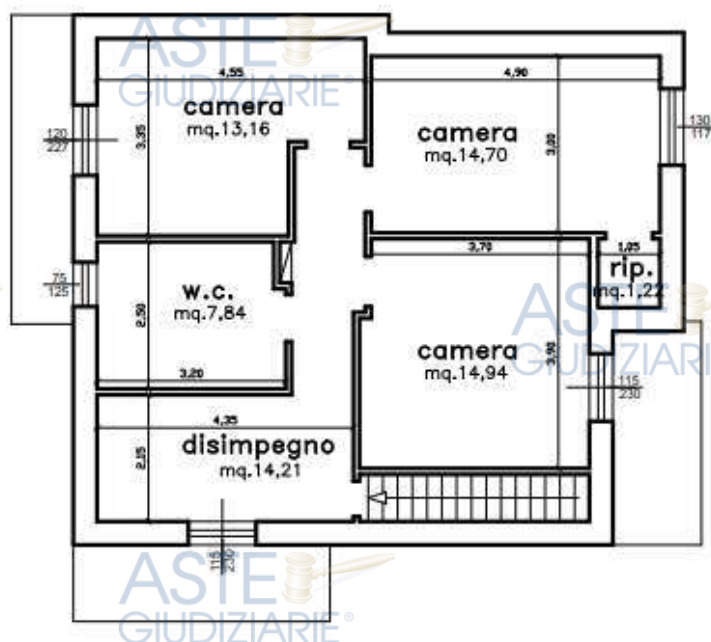
L'alloggio è stato realizzato anteriormente al primo settembre 1967, dagli esborsi prevedibili per le spese occorrenti per gli interventi di manutenzione, si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Prezzo base € 223.333,00



Pianta stato di fatto Immobile sito in Martina Franca

Piano primo



Piano terra



COMPUTO DEMOLIZIONI

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	LAVORI A MISURA							
1 PUG2025/01 E02.001.001	Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in cemento armato e solai del tipo latero-cementizio. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiere per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno. Valutata vuoto per pieno fabbricato esterno		5,15	4,000	3,000	61,80		
	SOMMANO m³					61,80	33,57	2'074,63
2 PUG2025/01 E02.013.003	Demolizione di struttura in calcestruzzo di qualsiasi forma o spessore, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in attesa del trasporto allo scarico armato, eseguita con l'ausilio di martello demolitore manuale		5,85	4,000	0,300	7,02		
	tettoia							
	pilastri	3,00	0,30	0,300	3,000	0,81		
	SOMMANO m³					7,83	355,95	2'787,09
3 PUG2025/01 E01.061.001	Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 15, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica: fino ad una distanza di km 15 (lung.~61,8+7,83)		69,63			69,63		
	SOMMANO m³					69,63	19,00	1'322,97
4 PUG2025/01 E01.061.003	Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 15, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica: sovrapprezzo per ogni km in più oltre i 15 previsti		69,63			1'392,60		
	SOMMANO m³/km	20,00				1'392,60	1,19	1'657,19
5 PUG2025/01 E01.067.009	Conferimento a sito e/o a discarica autorizzata e/o ad impianto di recupero di materiale proveniente dagli scavi privo di scorie e frammenti diversi. Lo smaltimento, previa caratterizzazione i cui oneri sono da computarsi separatamente, dovrà essere certificato da formulario di identificazione rifiuti, compilato in ogni sua parte, che sarà consegnato alla D.L. per la contabilizzazione. CER 17 01 07 - miscugli di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche diverse da quelle di cui alla voce 17 01 06		69,63	240,000		16'711,20		
	SOMMANO q					16'711,20	3,22	53'810,06
	Parziale LAVORI A MISURA euro							61'651,94
	TOTALE euro							61'651,94
	A RIPORTARE							61'651,94