

N. R.G.E.: 201/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Andrea PAIANO

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio dell'Esperto
Dott. Ing. Giovanni DEL GIACCO nel procedimento di
Esecuzione Immobiliare n° 201/2023 promosso da:**

Creditore Procedente:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

Nomina: 01/09/2023

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano poneva al sottoscritto **Dott. Ing. Giovanni Del Giacco**, nominato esperto, i seguenti quesiti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO
N. R.G.E. 201/2023 – Causa Civile: [REDACTED]

Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

Successivamente:

1. *Provveda l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento, esperita ogni altra operazione ritenuta necessaria ed eseguiti gli opportuni sopralluoghi, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax o posta elettronica al Creditore procedente ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali:*
2. *All'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'Esecutato, della documentazione anagrafica ritenuta utile, della documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali, degli atti di successione:*
 - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario, provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione dell'immobile;*
 - c) *alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:*
 - c₁) *se le opere sono sanabili;*
 - c₂) *se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;*

c₃) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;

c₄) i probabili relativi costi;

3. *Accerti, sulla scorta della documentazione agli atti della procedura, se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'Esecutato risultava proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolare di altro diritto reale;*

4. *Rediga, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, riportando, in ciascuna di tali relazioni:*

a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;*

b) *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*

c) *lo stato di possesso degli immobili, precisando se risultano occupati da Terzi e a che titolo, ovvero dal Debitore; ove essi risultassero occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, l'Esperto indicherà la data di registrazione e la scadenza del contratto, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

- d) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- f) l'Esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi, esplicitamente, in caso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
- f1) **Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**
- f1_a) domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- f1_b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- f1_c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al Coniuge non esecutato;
- f1_d) altri pesi e/o limitazioni d'uso (es. uso, abitazione, servitù, ecc...);
- f2) **Per i vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**
- f2_a) iscrizioni ipotecarie;
- f2_b) trascrizioni di pignoramento ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- g) l'Esperto dovrà fornire, altresì le seguenti informazioni:
- g1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- g2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- g3) eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia.
5. Fornisca, altresì, qualora si tratti di quota indivisa di un unico bene, la valutazione della quota e dell'intero cespite; precisi, infine, se risulti possibile separare la quota in natura spettante al debitore ovvero se l'immobile risulti comodamente divisibile.

6. *Alleggi a ciascuna relazione di stima, oltre alla documentazione di cui al punto 1, almeno due fotografie esterne e, se possibile, due interne del bene, nonché la planimetria del medesimo, la visura catastale attuale, copia dell'atto di provenienza, verbale delle dichiarazioni del terzo occupante, ove possibile, copia dell'eventuale contratto di locazione; gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di inizio operazioni peritali e attestazione di aver trasmesso alle Parti copia della perizia.*
7. *Inviì, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria e comunque almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia di detto elaborato ai Creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, nonché ai comproprietari, a mezzo di fax, posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi ed alleggi all'originale della relazione attestazione di aver eseguito tali invii.*
8. *Depositi altresì tre copie su supporto informatico, contenenti ciascuno la perizia con relativa planimetria e fotografie del singolo lotto;*
9. *Segnali tempestivamente ai Creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata o difformità tra il bene pignorato e l'effettiva situazione che possa rendere inefficace il pignoramento.*
10. *In caso di decesso dell'Esecutato verifichi se vi è stata la denuncia di successione ed acquisisca l'Esperto se necessario copia dell'atto, in caso contrario comunichi la circostanza al Giudice.*
11. *Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al Creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per*

l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile.

12. *Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il Giudice ed il Creditore procedente, ai fini della nomina di Custode giudiziario.*

13. *Riferisca immediatamente al Giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri Creditori.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 201/2023 – Causa Civile: [REDACTED]

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Procedura n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Comune di Avetrana (TA)</i>
		<i>Descrizione dei beni*</i>
201/2023	A	<p>Locale commerciale sito in Comune di Avetrana (TA) alla via John Fitzgerald Kennedy n. 56, a piano terra della superficie di metri quadri cinquanta (mq. 50) composto da tre vani ed accessori con retrostante ortale di pertinenza; confinante da due lati</p> <p>con loro aventi causa e con detta via. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Avetrana (TA) al foglio 40, particella 60, sub 10, via John Fitzgerald Kennedy n. 56, p.t., categoria C/1, classe 3[^], R.C.E. 627,50.</p>
<i>Procedura n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Comune di Nardò (LE)</i>
		<i>Descrizione dei beni*</i>
201/2023	B	<p>Fondo rustico in agro di Nardò (LE) alla Contrada Chiodi, esteso ettari tre, are ventisette e centiare una (Ha. 3.27.01) di cui are 22.61 di natura seminativo classe 1[^] ed ha.3.04.40 di natura uliveto classe 3[^]; confinante a sud con proprietà</p> <p>(ptc. 319); ad ovest con proprietà S.p.A. (ptc. 231) e Strada. Nel Catasto Terreni del Comune di Nardò (LE) al foglio 3, particella 177, di ha.3.27.01, R.D.E. 80,08; R.A.E. 69,30.</p>
<i>Procedura n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Comune di Manduria (TA)</i>
		<i>Descrizione dei beni*</i>
201/2023	C	<p>Fondo rustico in agro di Manduria (TA) alla Contrada Masseria Nuova, esteso ettari tre, are quarantuno e centiare trentacinque (Ha. 3.41.35) di natura uliveto; confinante a nord con</p>

		<p>██████████ e ██████████ o loro aventi causa (ptc. 106); ad ovest con proprietà ██████████ (ptc. 111), ad est con proprietà ██████████ (ptc. 101) o loro aventi causa. Nel Catasto Terreni del Comune di Manduria (TA) al foglio 64, particella 1, di ha.3.41.35, R.D.E. 176,29; R.A.E. 123,40.</p>
--	--	--

* dati derivanti da documentazione in atti.

Catasto Urbano - Dati originali**

Lotto	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
Comune di Avetrana (TA)										
A	40	60	10			C/1	3	50 mq	65 mq	€ 627,50

Catasto Terreni - Dati originali*

Lotto	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²)			Deduz.	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
Comune di Nardo (LE)											
B	3	177		AA	SEMINATIVO 3	22	61		€ 9,23	€ 6,42	
				AB	ULVETO 3	3	04	40	€ 70,74	€ 62,88	

Catasto Terreni - Dati originali*

Lotto	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²)			Deduz.	Reddito	
						ha	are	ca		Dominicale	Agrario
Comune di Manduria (TA)											
C	64	1			ULIVETO	3	41	35	€ 176,29	€ 123,40	

**Dati derivanti da "Visure Catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto".

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 201/2023 – Causa Civile: ██████████

Note sulla Situazione Catastale

Relativamente al Lotto A, da visure catastali aggiornate, è risultato che lo stato dei luoghi, rilevato durante il sopralluogo, era conforme alla planimetria catastale depositata all'Agenda del Territorio, ufficio provinciale di Taranto.

Relativamente al Lotto C, da visure catastali aggiornate, è risultato che la Particella 1 del Foglio 64, ricavata dall'Atto di Pignoramento, risulta essere stata soppressa a seguito di Frazionamento del 28/05/2013, che ha generato le Particelle 148, 149, 150 sempre del Foglio 64.

Ad oggi, la Particella 148 del Foglio 64, risulta l'unica in possesso del Sig. [REDACTED], infatti le Particelle 149 e 150 del Foglio 64, risultano di proprietà di Terzi, a seguito di Atto di Compravendita del 18/09/2013 - Repertorio n. 877 - Not. [REDACTED] (antecedente al Pignoramento).

Pertanto, relativamente alla stima del Lotto C, verrà considerata l'unica Particella in possesso del debitore, ovvero la Particella 148 del Foglio 64.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 201/2023 – Causa Civile: [REDACTED]

Operazioni peritali

Lo scrivente ha eseguito sopralluoghi e ricerche presso gli uffici comunali, catastali, e immobiliari, al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante gli immobili oggetto di stima.

Sono state eseguite le seguenti operazioni peritali:

- Invio raccomandate A/R ai debitori;
- Invio posta certificata agli Avvocati creditori procedenti;
- Sopralluogo compiuto presso gli immobili oggetto di esecuzione;
- Indagine compiuta presso il Servizio di Stato Civile del Comune di Avetrana;
- Indagini compiute presso l' Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Taranto;
- Indagini compiute presso l' Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Lecce;
- Indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avetrana;
- Indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria;
- Indagini compiute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò;

Acquisizioni di:

- Visura Storica Catastale per Immobile;
- Planimetria Catastale Immobile;
- Estratto di Mappa;
- Documentazione Tecnica/Progettuale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Avetrana;
- Documentazione Tecnica/Progettuale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manduria;
- Documentazione Tecnica/Progettuale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardò;
- Atto di Compravendita;
- Estratto per Riassunto dell' Atto di Matrimonio;
- Certificato Cumulativo: Cittadinanza – Residenza – Stato Libero

Sopralluogo

In data 27 ottobre 2023, l'esperto si è recato presso gli immobili oggetto di contenzioso, preliminarmente, presso il Locale Commerciale sito ad Avetrana (TA), in via John Fitzgerald Kennedy n. 56 e successivamente presso i terreni siti rispettivamente nei Comuni di Nardò (LE) e Manduria (TA).

Come su specificato, le operazioni peritali hanno avuto inizio presso il locale commerciale sito in via John Fitzgerald Kennedy n. 56, ad Avetrana (TA) e alla presenza di un funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, [REDACTED], e del sig. [REDACTED], esecutato nella presente procedura, lo scrivente ha potuto eseguire accurato rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

Successivamente si è proceduto al sopralluogo dei terreni, rispettivamente, nei Comuni di Nardò e Manduria, ufficio e parti come da presente verbale.

Sono state condotte indagini, presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Avetrana (TA), Manduria (TA) e Nardò (LE) al fine di poter acquisire tutta la documentazione utile relativa agli immobili oggetto di esecuzione e accertarne la regolarità amministrativa e/o la eventuale edilizia a sanatoria.

L'esperto ha, inoltre, provveduto ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio, uffici provinciali di Taranto e Lecce, tutta la documentazione necessaria a verificare l'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, dal punto di vista urbanistico e catastale.

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

Reindividuazione dei Lotti

Lo scrivente, dopo aver compiuto le rituali operazioni tecniche presso gli Uffici competenti, ha così re-individuato il lotto oggetto di stima:

<i>Individuazione dei lotti</i>									
Procedura n°	Lotto	<i>Descrizione bene</i>							
<i>Comune di Avetrana (TA)</i>									
201/2023	A	Piena proprietà di un locale commerciale, sito in Comune di Avetrana (TA) alla via John Fitzgerald Kennedy n. 56, a piano terra, con superficie commerciale di circa 65 m ² , costituito da tre vani ed accessori con retrostante ortale di pertinenza.							
Dati Catastali		Comune di Avetrana (TA) riportato al foglio 40, particella 60, sub. 10, piano T, categoria C/1, classe 3, consistenza 50 m ² , Sup. Cat. Tot. 65 m ² , R.C. 627,50 €. In ditta: <ul style="list-style-type: none"> • [REDACTED] - [REDACTED]; 							
<i>Comune di Nardò (LE)</i>									
201/2023	B	Piena proprietà di un fondo rustico in agro di Nardò (LE) alla Contrada Chiodi, di estensione pari a ettari tre, are ventisette e centiare una (Ha. 3.27.01) di cui are 22.61 di natura seminativo classe 1 [^] ed ha.3.04.40 di natura uliveto classe 3 [^]							
Dati Catastali	Foglio	Part.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
	ha	are	ca	Dominicale	Agrario				
	3	177	AA	SEMINATIVO 3		22	61	€ 9,23	€ 6,42
			AB	ULIVETO 3	3	04	40	€ 70,74	€ 62,88
[REDACTED]					[REDACTED]				

<i>Comune di Manduria (TA)</i>									
201/2023		C		Piena proprietà di un fondo rustico in agro di Manduria (TA) alla Contrada Masseria Nuova, esteso ettari tre due, are quarantuno trentacinque e centiare trentacinque trentasei (Ha. 3.41.35 2.35.36) di natura uliveto					
Dati	Foglio	Part.	Porz.	Qualità Classe	Superficie (m ²)			Reddito	
					ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Catastali	64	(+) 148	-	ULIVETO 1	2	35	36	€ 121,55	€ 85,09

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 201/2023 – Causa Civile: [REDACTED]

Fabbricato/Unità Immobiliare - Lotto A

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione, individuata come lotto A all'interno della procedura, è un locale commerciale al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra (PT+P1), sito in Comune di Avetrana (TA) alla via John Fitzgerald Kennedy n. 56, con superficie commerciale di circa 65 m².

Alla porta di accesso dell'immobile, si arriva direttamente dalla strada, essendo il fabbricato prospiciente via John Fitzgerald Kennedy.

È di pertinenza esclusiva del locale, un ortale recintato di circa 30 m².

Trattasi di uno stabile adibito a civili abitazioni e locale commerciale; esso presenta caratteri compositivi tipici della zona in cui sorge ed è conforme con le tipologie residenziali delle zone centrali dei piccoli centri abitati in cui gli agglomerati urbani sono formati da edifici, affiancati di uno o due piani. Strutturalmente l'edificio è costituito muratura portante. Il fabbricato allo stato attuale, non ha bisogno d'interventi di manutenzione straordinaria rilevanti. L'unità immobiliare si suddivide in: ingresso, vetrina, area espositiva 1, area espositiva 2, area espositiva 3, disimpegno, WC e cortile di pertinenza.

L'immobile è dotato di infissi esterni in anticorodal, di colore chiaro, mentre le porte interne sono in anticorodal, sempre di colore chiaro.

Gli ambienti hanno una configurazione regolare, come si può evincere dalla planimetria dell'immobile, abbastanza illuminati e areati, considerando il loro sviluppo planimetrico

Caratteristiche della Zona

L'edificio, dove si trova l'unità immobiliare pignorata, è situato nella parte centrale dell'abitato del Comune di Avetrana.

Nella zona sono presenti altre attività commerciali di ogni tipo e presenta una buona rete viaria.

Materiali e Impianti

Il corpo di fabbrica è realizzato con una struttura portante, la muratura esterna ha uno spessore di circa 40 cm, le volte sono a crociera.

L'ambiente interno dell'unità immobiliare risulta essere rifinito con intonaco civile a tinteggiature chiare. Il pavimento è in ceramica in tutti gli ambienti, di colore chiaro.

L'immobile essendo utilizzato a scopo abitativo, risulta dotato anche di un cucinino.

Sono stati rilevati i seguenti impianti:

- ✓ impianto elettrico per attività commerciale;
- ✓ impianto idrico - fognante a servizio del bagno non collegato alla fogna (presente Fossa Ihmoff + Vasca di raccolta);
- ✓ impianto di riscaldamento e di raffrescamento costituito da pompe di calore;
- ✓ Scaldabagno elettrico a servizio dell'impianto idrico sanitario;
- ✓ Impianto di antifurto.

Stato Manutentivo

L'unità immobiliare presenta finiture di buona qualità; gli impianti risultano a norma di legge e sono presenti le relative Dichiarazioni di Conformità.

Lo stato del fabbricato è da ritenersi in ottime condizioni.

Planimetria e Suddivisione degli Ambienti

Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Figura 1 – Immobile via J. Kennedy – Avetrana

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 201/2023 – Causa Civile: [REDACTED]

<i>Ambienti</i>	
<i>Ambiente Interno</i>	<i>Superficie Netta</i>
Ingresso	3,36 m ²
Vetrina	2,01 m ²
Area Espositiva 1	15,28 m ²
Area Espositiva 2	13,21 m ²
Area Espositiva 3	12,31 m ²
Spogliatoio 2	1,94 m ²
Disimpegno	2,77 m ²
WC	2,91 m ²
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie Netta</i>
Ortale	29,78 m ²

<i>Riepilogo Ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Superficie utile interna locale commerciale	53,79 m ²
Superficie lorda vendibile escluse pertinenze	62,40 m ²
Superficie lorda vendibile o commerciale totale	65,00 m ²

La superficie lorda vendibile del locale è comprensiva dei muri interni per intero e di quelli di confine conteggiati per metà; per quanto riguarda le pertinenze invece, la superficie dell'ortale è conteggiata al 10%, fino a 25 m², con l'eccedenza calcolata al 2%.

Confini

L'unità immobiliare confina a nord con la Particella 59, a sud con la Particella 62, ad est con via J. Kennedy, a ovest con la Particella 61.

Pratica Edilizia

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso il SUE di Avetrana, risulta essere stato rilasciato il seguente titolo edilizio:

- ✓ Provvedimento Autorizzativo Unico n. 05/2009 del 10/02/2009 Prot. n. 0001718

Non risultano titoli edilizi relativi alla costruzione del fabbricato, essendo lo stesso antecedente al 01/09/1967, così come evidente dalla planimetria storica allegata.

Difformità

La valutazione della conformità urbanistica dell'immobile, è stata effettuata sulla base dell'ultimo titolo rilasciato dagli Uffici Tecnici del Comune di Avetrana, ovvero:

- ✓ Provvedimento Autorizzativo Unico n. 05/2009 del 10/02/2009 Prot. n. 0001718

La planimetria del locale commerciale, rilevata durante il sopralluogo, non è conforme al progetto allegato al Provvedimento Autorizzativo Unico n. 05/2009 del 10/02/2009 Prot. n. 0001718, rilasciato dal Comune di Avetrana, per i seguenti motivi:

- ✓ ridimensionamento dell'ingresso con realizzazione di vetrina;
- ✓ ridimensionamento del disimpegno e del wc.

L'abuso edilizio in questione è, in prima istanza, sanabile, a mezzo di SCIA in Sanatoria.

Il costo della SCIA in Sanatoria comprensiva di costi amministrativi e sanzioni, spese generali e compensi professionali, è quantificabile in € 3.000.

La quantificazione dei costi, così come riportata, è stata decurtata al valore finale dell'immobile.

Si precisa che all'atto del sopralluogo, il locale risultava arredato come un immobile ad uso abitativo e lo stesso Debitore ha dichiarato di utilizzare saltuariamente lo stesso come appartamento.

Agibilità/Abitabilità

Risulta essere stato rilasciato il seguente Certificato di Agibilità:

- Certificato di Agibilità del 01/02/2010



Spese Condominiali

Non risulta essere costituito un condominio.



Stato di Possesso

Al momento dell'accesso, l'immobile risultava disabitato, anche se a detta del Debitore, lo stesso viene utilizzato saltuariamente come alloggio, cosa per altro ben evidente dagli arredi presenti all'atto del sopralluogo che di fatti testimoniano un uso abitativo e non commerciale dell'immobile.



Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 201/2023 – Causa Civile: [REDACTED]

<i>Diritto Reale alla Data di Trascrizione del Pignoramento: 10 luglio 2023</i>						
<i>diritto</i>	<i>quota</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Foglio 40 (Catasto Fabbricati, Comune di Avetrana), Particella n° 60, sub 10						



Trascrizioni e Iscrizioni

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>

Formalità Pregiudizievoli

<i>Iscrizione</i>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>



<i>Iscrizione</i>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>

<i>Trascrizione</i>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>lic. ed.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	Si	No

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	Si	Si	No	Si	---	Si

<i>Successioni</i>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
No	No

Metodo di Stima

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nella fattispecie, occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita.

Ciò considerato si reputa idoneo allo scopo il criterio del *più probabile valore di mercato da attribuire al bene in esame*, in quanto “esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato”.

Definito il criterio, bisogna considerare che la formulazione del giudizio di stima può fondarsi su diversi procedimenti che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del *metodo comparativo* per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.

Nel caso in questione si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, *il procedimento di stima per confronto diretto*, che è abitualmente il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il *parametro più frequentemente usato* nella stima di un fabbricato o di una parte di esso è la *superficie*, anche se in qualche caso c'è chi preferisce far riferimento al numero dei vani.

Tanto premesso, si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie.

Reperimento dei Valori di Mercato

Per poter risalire al più probabile valore di mercato del bene, oggetto di valutazione, l'esperto ha compiuto indagini di mercato mediante la consultazione di banche dati elaborate dagli osservatori immobiliari.

Tali banche dati riportano quotazioni unitarie medie, espresse in €/m², in funzione della zona, del tipo d'immobile e del suo stato di manutenzione.

L'indagine è stata poi ampliata con l'acquisizione indiretta, tramite tecnici del settore, di transazioni assimilabili e quotazioni di mercato di beni simili.

Nella stima si è tenuto conto di tutti gli elementi che influenzano il più probabile valore di mercato del bene: la localizzazione, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura, la disposizione planimetrica degli ambienti all'interno del locale, l'influenza dei fattori esterni ambientali.

Conclusioni

Alla luce di queste indagini, tenuto anche conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e delle condizioni di conservazione del fabbricato si ritiene di poter indicare una quotazione unitaria di **700 €/m²**.

<i>CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI</i>		
Superficie lorda vendibile locale	(62,40 x 1,00) m ²	62,40 m ²
Superficie Ortale	(25 x 0,10) + (4,78 x 0,02) m ²	2,60 m ²
Superficie commerciale totale	62,40 + 2,60 m ²	65,00 m ²

In riferimento al locale si ha:

$$\text{m}^2 65 \times \text{€}/\text{m}^2 700 = \text{€ } 45.500$$

A tale valore occorre decurtare le seguenti voci di costo:

- **Oneri per sanatoria e opere di ripristino: € 3.000**

Il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento, pertanto, è pari a € 43.000,00 (45.500,00 € – 3.000,00 € = 42.500,00 € ≈ 43.000,00 €).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 201/2023 – Causa Civile: [REDACTED]

Descrizione sintetica
Locale Commerciale - Lotto A

Lotto A: [REDACTED], di un locale commerciale al piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra (PT+P1), sito in Comune di Avetrana (TA) alla via John Fitzgerald Kennedy n. 56, con superficie commerciale di circa 65 m².

Alla porta di accesso dell'immobile, si arriva direttamente dalla strada, essendo il fabbricato prospiciente via John Fitzgerald Kennedy.

È di pertinenza esclusiva del locale, un ortale recintato di circa 30 m².

Trattasi di uno stabile adibito a civili abitazioni e locale commerciale; esso presenta caratteri compositivi tipici della zona in cui sorge ed è conforme con le tipologie residenziali delle zone centrali dei piccoli centri abitati in cui gli agglomerati urbani sono formati da edifici, affiancati di uno o due piani. Strutturalmente l'edificio è costituito muratura portante. Il fabbricato allo stato attuale, non ha bisogno d'interventi di manutenzione straordinaria rilevanti. L'unità immobiliare si suddivide in: ingresso, vetrina, area espositiva 1, area espositiva 2, area espositiva 3, disimpegno, WC e cortile di pertinenza. Si precisa che all'atto del sopralluogo, il locale risultava arredato come un immobile ad uso abitativo e lo stesso Debitore ha dichiarato di utilizzare saltuariamente lo stesso come appartamento.

Valore di mercato della proprietà dell'esecutato: € 43.000,00

(€ quarantatremila/00)

L'esperto ritiene di aver assolto l'incarico, gentilmente conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott. Andrea Paiano**, e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto, 15 Gennaio 2024

L'Esperto
Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Allegato Fotografico Lotto A



Figura 2 – Ingresso e Vetrina Locale Commerciale - Lotto A



Figura 3 – Ingresso e Vetrina Locale Commerciale - Lotto A



Figura 4 – Sala 1 Locale Commerciale - Lotto A



Figura 5 – Sala 1 e Spogliatoio Locale Commerciale - Lotto A



Figura 6 – Sala 2 Locale Commerciale - Lotto A



Figura 7 – Sala 2 Locale Commerciale - Lotto A



Figura 8 – Sala 3 Locale Commerciale - Lotto A



Figura 9 – Sala 3 Locale Commerciale - Lotto A



Figura 10 – Bagno Locale Commerciale - Lotto A



Figura 11 – Disimpegno Locale Commerciale - Lotto A



Figura 12 – Ortale Locale Commerciale - Lotto A



Figura 13 – Ortale Locale Commerciale - Lotto A

Terreno Agricolo - Lotto B

✓ *Inquadramento territoriale*

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione, individuata come lotto B all'interno della procedura, è un terreno agricolo, sito nel Comune di Nardò (LE), in contrada Chiodi, di estensione pari a ettari tre, are ventisette e centiare una (Ha. 3.27.01), di cui are 22.61 di natura seminativo ed ha. 3.04.40 di natura uliveto.

Il terreno è dotato di impianto irriguo aereo in polietilene alimentato dalle acque di un pozzo artesiano esistente, regolarmente autorizzato, come da documentazione allegata.

Il lotto ha un andamento planimetrico pianeggiante ed è costituito superficialmente da terreno profondo e sciolto.

Il terreno, censito al Catasto Terreni al Foglio 3 – Particella 177, è localizzato in agro di Nardò (LE), in prossimità dell'Anello di Nardò, ed è accessibile a mezzo di tratturi e sterrati.

Si riporta nel seguito un stralcio aerofotogrammetrico con indicazione del lotto oggetto di stima:

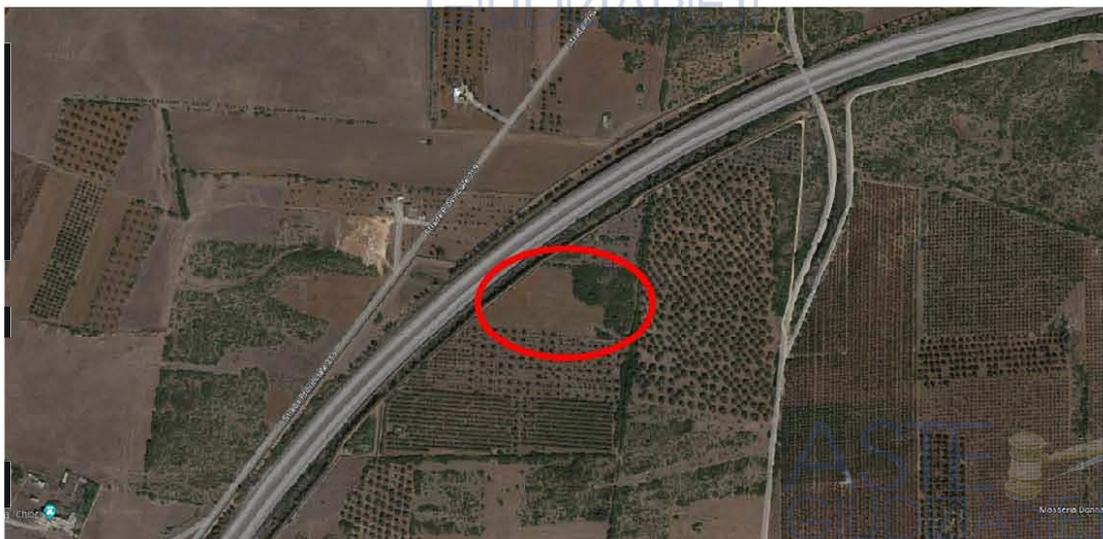


Figura 14 - Stralcio Aerofotogrammetrico

✓ *Confini*

Il lotto confina a Nord con la Particella 176 a Sud con la Particella 319, ad Ovest con l'Anello di Nardò e ad Est con una strada vicinale.



Si riporta nel seguito un stralcio dell'estratto di mappa del Foglio 3 con indicazione del lotto oggetto di stima:

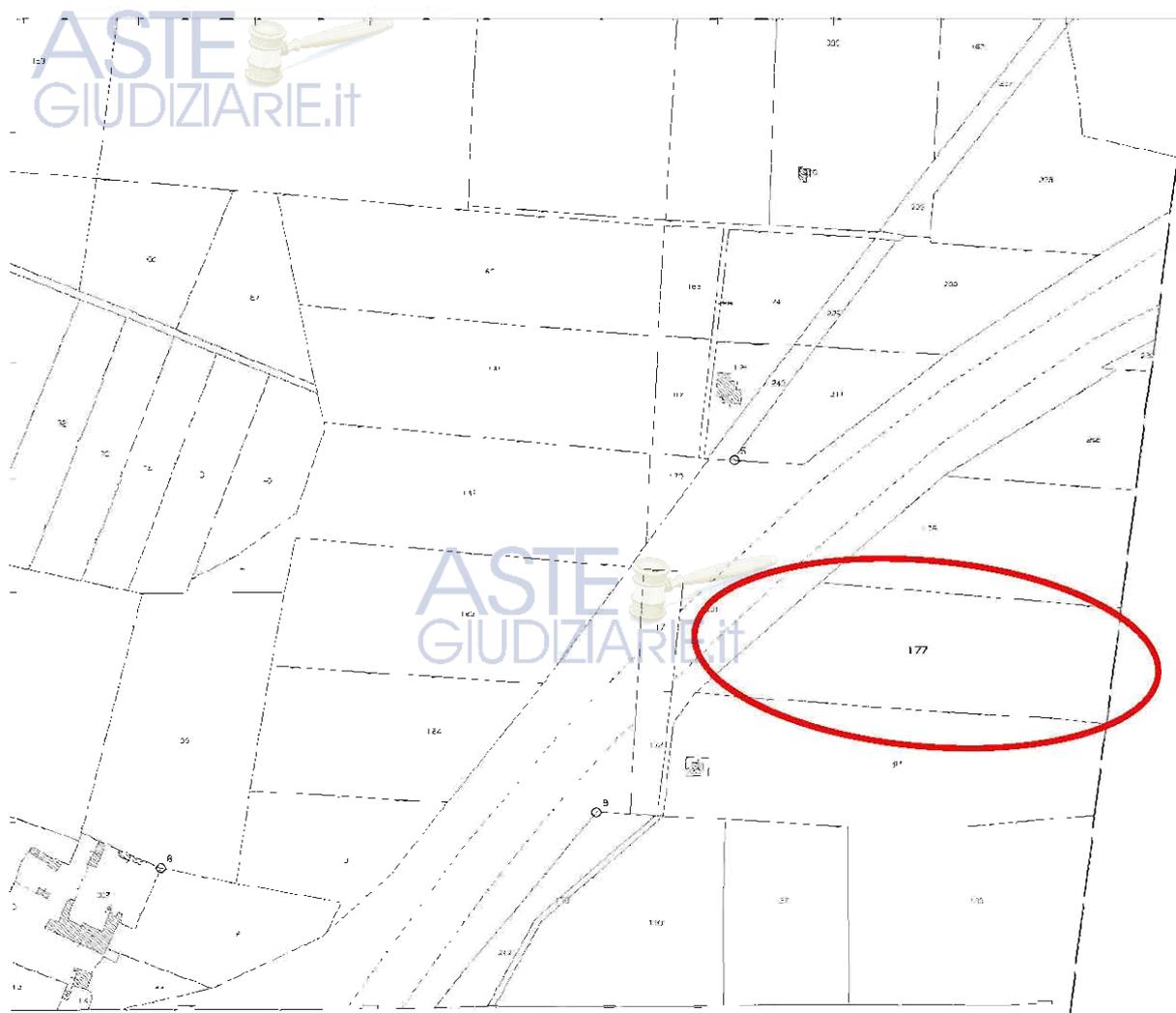


Figura 15 - Stralcio Estratto di Mappa



✓ Destinazione Urbanistica

○ Piano Regolatore

L'area, totalmente pianeggiante, ricade in zona "E/1" – agricola produttiva normale e in parte in "Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria", regolamentate dagli artt. 83 – 119 delle N.T.A.

Sul lotto in questione, non risultano essere presenti fabbricati di alcun tipo, né abitazioni di tipo rurale e né unità collabenti, eventualmente non dichiarate.

○ P.P.T.R. – Piano Paesaggistico Territoriale Regionale

Sul lotto oggetto di stima, non risultano evidenze o prescrizioni, relativamente al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - P.P.T.R., adottato con Delibera di Giunta Regionale n. 1435 del 02/08/2013 e approvato in via definitiva con D.G.R. 176/2015, 240/2016, 1162/16 e 496/17.

Si riporta nel seguito un stralcio del P.P.T.R. con indicazione del lotto oggetto di stima:



Figura 16 - Stralcio P.P.T.R.

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 201/2023 – Causa Civile: [REDACTED]

○ P.A.I. – Piano Assetto Idrologico

Il lotto oggetto di stima, è soggetto alle misure di salvaguardia, relativamente al Piano Assetto Idrologico – P.A.I., approvato con Delibera n. 04 del 12.03.2012 e successivamente così come aggiornato con la Delibera n. 43 del 13/07/2016 dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino della Puglia che ha approvato la “variazione della perimetrazione P.A.I. a diversa pericolosità idraulica, ex artt. 24 e 25 delle NTA, relativamente al territorio comunale di Nardò (LE).



Consulenza Tecnica d’Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 201/2023 – Causa Civile: [REDACTED]

Diritto Reale alla Data di Trascrizione del Pignoramento: 07 luglio 2023

<i>diritto</i>	<i>quota</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Foglio 3 (Catasto Terreni, Comune di Nardò), Particella n° 177						

Trascrizioni			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>

Trascrizioni			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>

Trascrizioni			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 201/2023 – Causa Civile: [REDACTED]

Formalità Pregiudizievoli

Trascrizioni			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>

Trascrizioni			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>

Documentazione allegata/verificata						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>lic. ed.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	No	No	Si	No

Verifica allegato 2						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	Si	Si	Si	Si	---	Si

<i>Successioni</i>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
No	No



Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 201/2023 – Causa Civile: [REDACTED]

Metodo di Stima

Le premesse della stima eseguita agli immobili oggetto della presente relazione tecnica, sono state:

- la conoscenza della ragione pratica per cui è stata eseguita la stima;
- l'individuazione dell'aspetto economico che è convenuto nel bene;
- la previsione di quantità e prezzi che tra loro coordinati hanno permesso di determinare in moneta il valore dell'aspetto economico considerato.

Oggetto della presente è la stima degli immobili per la vendita all'asta degli stessi, per cui il valore che ha prevalenza pratica è il valore sotto l'aspetto economico **“del più probabile valore di mercato”**.

Numerosi studiosi di Estimo sono concordi nel ritenere che sostanzialmente esiste un solo metodo di stima, che è quello sintetico o di comparazione, giacché il metodo si identifica nel riconoscimento dell'appartenenza del bene da stimare ad una delle classi formate con beni analoghi di prezzo noto, sulla base di un parametro comune a tutti i beni.

Il metodo estimativo, ossia il procedimento completo in base a cui si rende possibile la determinazione del valore di mercato, consiste nella formazione di classi (scale di prezzi noti) e nella individuazione dell'appartenenza del bene in esame ad una di tali classi.

Ogni valutazione è, infatti, un giudizio di equivalenza e, in sostanza, un confronto con una serie di beni analoghi e di prezzo noto; qualsivoglia operazione estimativa consiste, quindi, nel confronto sintetico tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi, sotto il profilo funzionale, per i quali risultano conosciuti dati storici costituiti da prezzi già verificatisi in operazioni di scambio. Ne consegue, nonostante l'apparente diversità tra i vari metodi, che nella sostanza il metodo di stima è unico in quanto consiste fundamentalmente ed esclusivamente nei due momenti: costruzione della scala dei prezzi ed inserimento in essa del bene da stimare.

La determinazione di questo valore richiede la conoscenza del mercato della zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, le caratteristiche intrinseche ed estrinse-

che, la natura del terreno, la giacitura, l'ubicazione, ai collegamenti viari alla presenza nella zona di strutture per la commercializzazione e lavorazione dei prodotti agricoli.

Il valore dell'elemento di paragone riscontrato, sia nei beni oggetto di stima che in quello analogo, è stato, a seconda delle circostanze, a volte di natura tecnica a volte di natura economica.

Poiché lo scopo della stima è quello di attribuire ai beni in esame il valore che essi hanno nel momento in cui lo si compie, si è preferito non tener conto, del metodo estimativo basato unicamente sulla capitalizzazione del reddito netto ad un determinato saggio, ritenendolo alquanto astratto ed artificioso ed estremamente variabile e disancorato dal mercato e, quindi, poco adatto alle necessità del momento. Per cui il metodo di stima adottato dal sottoscritto è stato quello sintetico per comparazione con immobili simili, secondo il prezzo di mercato per unità di superficie corrente al momento della redazione della presente; pervenendo così alla determinazione del valore del bene in condizioni di ordinarietà. All'uopo si è svolto un accurato lavoro di ricerca ed indagini per comparazione e raffronti con immobili esistenti nella zona in cui ricadono i beni da stimare. Indagini presso intermediari immobiliari etc., vagliando accuratamente le fonti di informazione e cogliendo solo quelle notizie più esatte e vicine alla realtà.

Ulteriore riferimento nella stima sono risultati i Valori Medi Agricoli (VAM), forniti dall'Agenzia delle Entrate, introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, così come la consultazione di altre perizie già effettuate per terreni agricoli aventi le stesse caratteristiche in zone limitrofe o assimilabili.

Nello stabilire i prezzi oggetto della presente stima, si è tenuto conto, inoltre, degli elementi differenziali che stanno nella ubicazione, nella forma geometrica, nella superficie ed in tutti i fattori positivi e negativi che possono incidere sulla variabilità del valore. Si sono considerate tutte quelle condizioni che possono far aumentare o diminuire il valore del bene. Quindi, ritenuto gli immobili in condizioni di ordinarietà, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato la cui misura è risultata corrispondente alla sua utilità.

Conclusioni

Alla luce di queste indagini, si ritiene di poter indicare le seguenti quotazioni unitarie:

<i>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALI VENDIBILI LOTTO B</i>		
Superficie vendibile terreno seminativo	are 22 ca 61	m ² 2.261
Superficie vendibile terreno uliveto	ha 3 are 04 ca 40	m ² 30.440

Pertanto, relativamente al terreno seminativo, si ha:

$$\text{m}^2 2.261 \times \text{€} / \text{m}^2 0,79 = \text{€} 1.786,19 \approx \text{€} 1.800,00$$

Infine, relativamente al terreno uliveto, si ha:

$$\text{m}^2 30.440 \times \text{€} / \text{m}^2 1,70 = \text{€} 51.748,00 \approx \text{€} 52.000,00$$

Visto lo stato degli ulivi presenti all'atto del sopralluogo, che risultavano per la maggior parte contagiati dalla Xylella, si applica una decurtazione del 40%

- **Decurtazione per stato degrado: € 20.800**

Il valore di mercato complessivo del terreno oggetto di pignoramento, pertanto, è pari a € 33.000,00 (1.800,00 € + 52.000,00 € - 20.800,00 € = 33.000,00 €).

Descrizione sintetica
Lotto B

Lotto B: [REDACTED], di un terreno agricolo, sito nel Comune di Nardò (LE), in contrada Chiodi, di estensione pari a ettari tre, are ventisette e centiare una (Ha. 3.27.01), di cui are 22.61 di natura seminativo ed ha. 3.04.40 di natura uliveto.

Il terreno è dotato di impianto irriguo aereo in polietilene alimentato dalle acque di un pozzo artesiano esistente, regolarmente autorizzato, come da documentazione allegata.

Il lotto ha un andamento planimetrico pianeggiante ed è costituito superficialmente da terreno profondo e sciolto.

Il terreno, censito al Catasto Terreni al Foglio 3 – Particella 177, è localizzato in agro di Nardò (LE), in prossimità dell'Anello di Nardò, ed è accessibile a mezzo di tratturi e sterrati.

Valore di mercato della proprietà dell'esecutato: € 33.000,00

(€ trentatremila/00)

L'esperto ritiene di aver assolto l'incarico, gentilmente conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott. Andrea Paiano**, e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto, 15 Gennaio 2024

L'Esperto

Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Allegato Fotografico Lotto B



Figura 17 – Terreno Agricolo (Seminativo e Uliveto) - Lotto B



Figura 18 – Terreno Agricolo (Seminativo e Uliveto) - Lotto B



Figura 19 – Terreno Agricolo (Seminativo e Uliveto) - Lotto B



Figura 20 – Terreno Agricolo (Seminativo e Uliveto) - Lotto B



Figura 21 – Terreno Agricolo (Seminativo e Uliveto) - Lotto B



Figura 22 – Terreno Agricolo (Seminativo e Uliveto) - Lotto B

Terreno Agricolo - Lotto C

✓ *Inquadramento territoriale*

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione, individuata come lotto C all'interno della procedura, è un terreno agricolo, sito nel Comune di Manduria (TA), in contrada Masseria Nuova, di estensione pari a ettari due, are trentacinque e centiare trentasei (Ha. 2.35.36), interamente di natura uliveto.

Il terreno non è dotato di impianto irriguo.

Il lotto ha un andamento planimetrico pianeggiante ed è costituito superficialmente da terreno profondo e sciolto.

Il terreno, censito al Catasto Terreni al Foglio 64 – Particella 148, è localizzato in agro di Manduria (TA), in prossimità della Strada Statale 7ter, ed è facilmente accessibile dal suddetto tratto viario.

Si riporta nel seguito un stralcio aerofotogrammetrico con indicazione del lotto oggetto di stima:

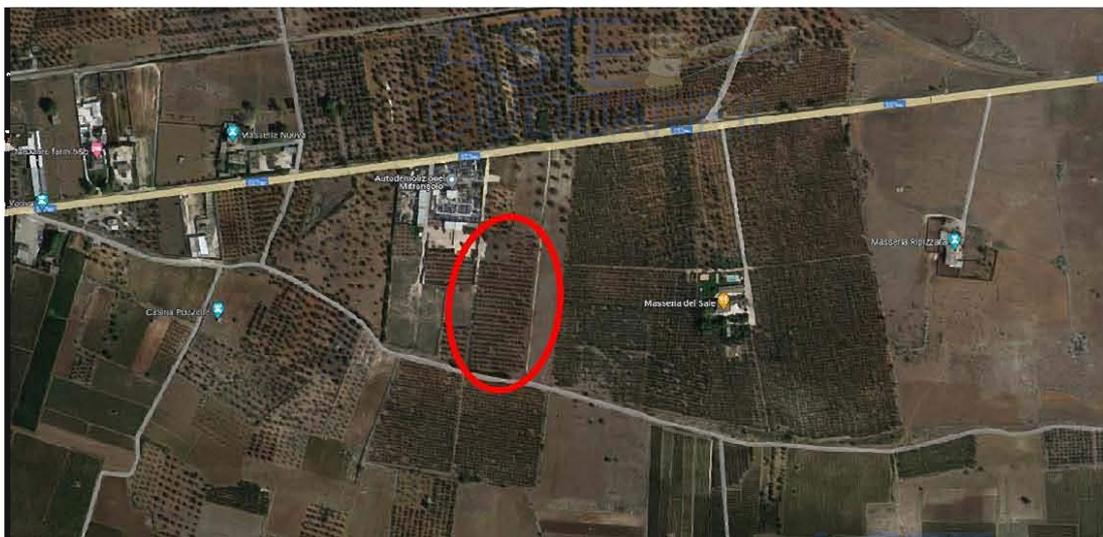


Figura 23 - Stralcio Aerofotogrammetrico

✓ *Confini*

Il lotto confina a Nord con le Particelle 106 e 117 a Sud con una Strada Vicinale, ad Est con le Particelle 100 e 101 e ad Ovest con le Particelle 114, 109, 156, 106, e 105.

Si riporta nel seguito un stralcio dell'estratto di mappa del Foglio 64 con indicazione del lotto oggetto di stima:



Figura 24 - Stralcio Estratto di Mappa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 201/2023 – Causa Civile: [REDACTED]

✓ Destinazione Urbanistica

○ Piano Regolatore

L'area, totalmente pianeggiante, ricade in zona denominata "CONTESTI RURALI DELLA CAMPAGNA PROFONDA – E1", regolamentata dall'Art. 66/S delle N.T.A. del Piano Urbanistico Generale.

Sul lotto in questione, non risultano essere presenti fabbricati di alcun tipo, né abitazioni di tipo rurale e né unità collabenti, eventualmente non dichiarate.

○ P.P.T.R. – Piano Paesaggistico Territoriale Regionale

Sul lotto oggetto di stima, non risultano evidenze o prescrizioni, relativamente al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale - P.P.T.R., adottato con Delibera di Giunta Regionale n. 1435 del 02/08/2013 e approvato in via definitiva con D.G.R. 176/2015, 240/2016, 1162/16 e 496/17.

Si riporta nel seguito un stralcio del P.P.T.R. con indicazione del lotto oggetto di stima:



Figura 25 - Stralcio P.P.T.R.

○ P.A.I. – Piano Assetto Idrologico

Sul lotto oggetto di stima, non risultano evidenze o prescrizioni, relativamente al Piano Assetto Idrologico – P.A.I., approvato con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino della Puglia n. 39 del 30/11/2005 (Allegato 11 – Certificato di Destinazione Urbanistica).



Consulenza Tecnica d’Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 201/2023 – Causa Civile: [REDACTED]

<i>Diritto Reale alla Data di Trascrizione del Pignoramento: 10 luglio 2023</i>						
<i>diritto</i>	<i>quota</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Foglio 64 (Catasto Fabbricati, Comune di Manduria), Particella n° 148, sub 64						

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>

Formalità Pregiudizievoli

<i>Trascrizione</i>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>

<i>Trascrizione</i>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>

<i>Trascrizioni</i>			
<i>N.r.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>lic. ed.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	No	No	Si	No

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	Si	Si	No	Si	---	Si

<i>Successioni</i>	
<i>Esecutato deceduto</i>	<i>Domanda di successione</i>
No	No

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'Ufficio – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Tribunale di Taranto – Dott. Andrea PAIANO

N. R.G.E. 201/2023 – Causa Civile: [REDACTED]

Metodo di Stima

Le premesse della stima eseguita agli immobili oggetto della presente relazione tecnica, sono state:

- la conoscenza della ragione pratica per cui è stata eseguita la stima;
- l'individuazione dell'aspetto economico che è convenuto nel bene;
- la previsione di quantità e prezzi che tra loro coordinati hanno permesso di determinare in moneta il valore dell'aspetto economico considerato.

Oggetto della presente è la stima degli immobili per la vendita all'asta degli stessi, per cui il valore che ha prevalenza pratica è il valore sotto l'aspetto economico **“del più probabile valore di mercato”**.

Numerosi studiosi di Estimo sono concordi nel ritenere che sostanzialmente esiste un solo metodo di stima, che è quello sintetico o di comparazione, giacché il metodo si identifica nel riconoscimento dell'appartenenza del bene da stimare ad una delle classi formate con beni analoghi di prezzo noto, sulla base di un parametro comune a tutti i beni.

Il metodo estimativo, ossia il procedimento completo in base a cui si rende possibile la determinazione del valore di mercato, consiste nella formazione di classi (scale di prezzi noti) e nella individuazione dell'appartenenza del bene in esame ad una di tali classi.

Ogni valutazione è, infatti, un giudizio di equivalenza e, in sostanza, un confronto con una serie di beni analoghi e di prezzo noto; qualsivoglia operazione estimativa consiste, quindi, nel confronto sintetico tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi di beni analoghi, sotto il profilo funzionale, per i quali risultano conosciuti dati storici costituiti da prezzi già verificatisi in operazioni di scambio. Ne consegue, nonostante l'apparente diversità tra i vari metodi, che nella sostanza il metodo di stima è unico in quanto consiste fundamentalmente ed esclusivamente nei due momenti: costruzione della scala dei prezzi ed inserimento in essa del bene da stimare.

La determinazione di questo valore richiede la conoscenza del mercato della zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, le caratteristiche intrinseche ed estrinse-

che, la natura del terreno, la giacitura, l'ubicazione, ai collegamenti viari alla presenza nella zona di strutture per la commercializzazione e lavorazione dei prodotti agricoli.

Il valore dell'elemento di paragone riscontrato, sia nei beni oggetto di stima che in quello analogo, è stato, a seconda delle circostanze, a volte di natura tecnica a volte di natura economica.

Poiché lo scopo della stima è quello di attribuire ai beni in esame il valore che essi hanno nel momento in cui lo si compie, si è preferito non tener conto, del metodo estimativo basato unicamente sulla capitalizzazione del reddito netto ad un determinato saggio, ritenendolo alquanto astratto ed artificioso ed estremamente variabile e disancorato dal mercato e, quindi, poco adatto alle necessità del momento. Per cui il metodo di stima adottato dal sottoscritto è stato quello sintetico per comparazione con immobili simili, secondo il prezzo di mercato per unità di superficie corrente al momento della redazione della presente; pervenendo così alla determinazione del valore del bene in condizioni di ordinarietà. All'uopo si è svolto un accurato lavoro di ricerca ed indagini per comparazione e raffronti con immobili esistenti nella zona in cui ricadono i beni da stimare. Indagini presso intermediari immobiliari etc., vagliando accuratamente le fonti di informazione e cogliendo solo quelle notizie più esatte e vicine alla realtà.

Ulteriore riferimento nella stima sono risultati i Valori Medi Agricoli (VAM), forniti dall'Agenzia delle Entrate, introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, così come la consultazione di altre perizie già effettuate per terreni agricoli aventi le stesse caratteristiche in zone limitrofe o assimilabili.

Nello stabilire i prezzi oggetto della presente stima, si è tenuto conto, inoltre, degli elementi differenziali che stanno nella ubicazione, nella forma geometrica, nella superficie ed in tutti i fattori positivi e negativi che possono incidere sulla variabilità del valore. Si sono considerate tutte quelle condizioni che possono far aumentare o diminuire il valore del bene. Quindi, ritenuto gli immobili in condizioni di ordinarietà, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato la cui misura è risultata corrispondente alla sua utilità.

Conclusioni

Alla luce di queste indagini, si ritiene di poter indicare una quotazione unitaria di **1,70 €/m²**.

<i>CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI LOTTO C</i>		
Superficie vendibile terreno uliveto	ha 2 are 35 ca 36	m ² 23.536

Pertanto, relativamente al terreno uliveto, si ha:

$$\text{m}^2 \text{ 23.536} \times \text{€/m}^2 \text{ 1,70} = \text{€ 40.011,00} \approx \text{€ 40.000,00}$$

Il valore di mercato complessivo del terreno oggetto di pignoramento, pertanto, è pari a € 40.000,00.

Descrizione sintetica
Lotto C

Lotto C: [REDACTED], di un terreno agricolo, sito nel Comune di Manduria (TA), in contrada Masseria Nuova, di estensione pari a ettari due, are trentacinque e centiare trentasei (Ha. 2.35.36), interamente di natura uliveto.

Il terreno non è dotato di impianto irriguo.

Il lotto ha un andamento planimetrico pianeggiante ed è costituito superficialmente da terreno profondo e sciolto.

Il terreno, censito al Catasto Terreni al Foglio 64 – Particella 148, è localizzato in agro di Manduria (TA), in prossimità della Strada Statale 7ter, ed è facilmente accessibile dal suddetto tratto viario.

Valore di mercato della proprietà dell'esecutato: € 40.000,00

(€ quarantamila/00)

L'esperto ritiene di aver assolto l'incarico, gentilmente conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dott. Andrea Paiano**, e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Taranto, 15 Gennaio 2024

L'Esperto
Dott. Ing. Giovanni Del Giacco

Allegato Fotografico Lotto C



Figura 26 – Terreno Agricolo (Uliveto) - Lotto C



Figura 27 – Terreno Agricolo (Uliveto) - Lotto C



Figura 28 – Terreno Agricolo (Uliveto) - Lotto C



Figura 29 – Terreno Agricolo (Uliveto) - Lotto C



Figura 30 – Terreno Agricolo (Uliveto) - Lotto C



Figura 31 – Terreno Agricolo (Uliveto) - Lotto C