

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Proced. di esec. immobiliare: n° 224/2023

promosso da:



contro:



Relazione di consulenza dell'esperto ing. Domenico Blandino



- 1**
 - a. Descrizione dei beni ricavata dagli atti
 - b. Catasto urbano - Dati originali
 - c. Catasto urbano - Dati aggiornati
 - d. Note sulla situazione catastale
 - e. Reindividuazione dei lotti
- 2**
 - a. Operazioni peritali
 - b. Sopralluoghi

- 3**
 - Lotto L01
 - a. Zona
 - b. Fabbricato
 - c. Pratica edilizia, abitabilità, difformità
 - d. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo
 - e. Confini
 - f. Possesso/Condominio/Altre spese
- 4**
 - a. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento
 - b. Stato di possesso
 - c. Successioni
 - d. Iscrizioni
 - e. Trascrizioni

- 5**
 - Stima
- 6**
 - Scheda riepilogativa

ALLEGATI



1a. Descrizione dei beni ricavata dagli atti

a. Terreni in Lizzano

1b. Catasto urbano - Dati originali in atto pignoramento

Fg. 5 P.IIIa	114	Sub -	Cat	Sem. irr.	Cl	U	Cons.	12900 mq	Rd. 153,23 €	Ra 93,27 €
Fg. 5 P.IIIa	1008	Sub -	Cat	Sem.	Cl	3	Cons.	57133 mq	Rd. 236,05 €	Ra 147,53 €
Fg. 5 P.IIIa	1013	Sub -	Cat	Pascolo	Cl	2	Cons.	716 mq	Rd. 0,92 €	Ra 0,30 €
Fg. 5 P.IIIa	1014	Sub -	Cat	Sem. irr.	Cl	U	Cons.	1425 mq	Rd. 16,93 €	Ra 10,30 €
Fg. 5 P.IIIa	1018	Sub -	Cat	Sem. irr.	Cl	U	Cons.	3509 mq	Rd. 41,68 €	Ra 25,37 €
Fg. 5 P.IIIa	1020	Sub -	Cat	Uliveto	Cl	3	Cons.	41 mq	Rd. 0,10 €	Ra 0,10 €
Fg. 5 P.IIIa	205	Sub 1	Cat	C/2	Cl	1	Cons.	48 mq	Rendita	44,62 €

1b. Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale del fabbricato è da aggiornare. I relativi costi sono stati considerati al momento della stima.

1c. Catasto urbano - Dati aggiornati

Fg. 5 P.IIIa	114	Sub -	Cat	Sem. irr.	Cl	U	Cons.	12900 mq	Rd. 153,23 €	Ra 93,27 €
Fg. 5 P.IIIa	1008	Sub -	Cat	Sem.	Cl	3	Cons.	57133 mq	Rd. 236,05 €	Ra 147,53 €
Fg. 5 P.IIIa	1013/aa	Sub -	Cat	Sem.	Cl	3	Cons.	300 mq	Rd. 1,24 €	Ra 0,77 €
Fg. 5 P.IIIa	1013/ab	Sub -	Cat	Pascolo	Cl	2	Cons.	416 mq	Rd. 0,54 €	Ra 0,17 €
Fg. 5 P.IIIa	1014	Sub -	Cat	Sem. irr.	Cl	U	Cons.	1425 mq	Rd. 16,93 €	Ra 10,30 €
Fg. 5 P.IIIa	1018	Sub -	Cat	Sem. irr.	Cl	U	Cons.	3509 mq	Rd. 41,68 €	Ra 25,37 €
Fg. 5 P.IIIa	1020	Sub -	Cat	Uliveto	Cl	3	Cons.	41 mq	Rd. 0,10 €	Ra 0,10 €
Fg. 5 P.IIIa	205	Sub 1	Cat	C/2	Cl	1	Cons.	48 mq	Rendita	44,62 €

1e. Reindividuazione dei lotti

L1 Terreni in Lizzano

2a. Operazioni peritali

- a. nomina
- b. acquisizione documentazione catastale
- c. acquisizione documentazione tecnica comunale (4 visite)
- d. sopralluoghi
- e. acquisizione atto di provenienza
- f. relazione di perizia

2b. Sopralluoghi

Il primo sopralluogo è avvenuto in data 25/07/2024 è andato deserto. Il secondo sopralluogo è avvenuto in data 30/07/2024, con consenso all'accesso ai luoghi da parte del debitore. Si rimanda al verbale allegato per i dettagli.

3. Lotto L01

3a. Zona

La zona in cui sono posti i terreni è situata in periferia e nella immediata adiacenza dell'abitato di Lizzano.

3b. Fabbricato

Il fabbricato insistente sui terreni in oggetto, in particolare sulla particella catastale 205, è una vecchia cabina di trasformazione elettrica non più utilizzata. Si compone di un ambiente più grande chiuso da serranda metallica indicato nella planimetria catastale come deposito di altezza 4 m ed uno più piccolo indicato come ripostiglio, non collegato al precedente, della stessa altezza che presenta due aperture nel solaio per consentire l'accesso al locale (altezza interna misurata dal piano terra 6,85 m) di uguale estensione ad esso sovrastante. La superficie lorda è di 58 mq circa.

Lo stato manutentivo è scarso, non sono presenti impianti.

3c. Pratica edilizia, abitabilità, difformità

Non sono state reperite presso gli uffici comunali pratiche edilizie relative al fabbricato.

3d. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo

I terreni occupano complessivamente un'area di più di 7,5 ha (superficie catastale 75724 mq), con confini di forma irregolare, accesso da strada interpoderale, giacitura in lieve dislivello, e con insistenti alcune strutture per il trasporto energia elettrica. Dal certificato di destinazione urbanistica (allegato) si evince che le particelle 205, 1013, 1008 e 1014 ricadono in zona E – Zona Agricola e la particella 1008 è in parte classificata come zona ad alto rischio idrogeologico dal Piano di Assetto Idrogeologico; le particelle 114, 1020 e 1018, ricadono in parte in zona E - Zona agricola e in parte in zona "Bc1" – Area parzialmente edificata e di completamento) e sono soggette alle condizioni delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. vigente.

Il sito <https://webgis.sit-puglia.it/lizzano/> riporta le consistenze delle varie aree a seconda della destinazione di P.R.G.; c'è una piccola discrepanza fra i valori catastali e quelli misurati nel P.R.G. (circa 27 mq in totale). I valori che seguono sono ottenuti riportando la consistenza in P.R.G. ai valori catastali. L'area scoperta della particella 205 è considerata di rispetto al fabbricato.

Legenda:

E	Agricola
Bc1	Zonizzato Bc1
Frs	Fascia rispetto stradale
ViaPr	Viabilità di progetto
VePub	Verde pubblico

P.lla	Catastale.	E	Bc1	Frs	ViaPr	VePub	Totale
114	12.900	12.013,06	0,00	609,37	277,57	0,00	12.900,00
1008	57.133	57.133,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57.133,00
1013	716	716,00	0,00	0,00	0,00	0,00	716,00
1014	1.425	1.425,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.425,00
1018	3.509	136,72	543,62	566,21	544,61	1.717,84	3.509,00
1020	41	0,00	29,12	0,00	11,88	0,00	41
TOTALE	75.724	71.423,78	572,74	1175,58	834,06	1.717,84	75.724

Di cui: Zona E 71.424
 Altre zone (comparto) 4.300

3e. Confini

I confini sono: pr. [REDACTED] *, [REDACTED] pr. [REDACTED]
 [REDACTED] o * (* o aventi causa).

3f. Possesso/Condominio/Altre spese

Al momento dell'accesso, l'immobile è nella disponibilità del debitore.

Non ricorre l'ipotesi di condominio.

Per quanto riguarda le altre spese, il canone enfiteutico calcolato con le attuali rendite catastali e seguendo il "Regolamento sulla disciplina dei canoni connessi agli Usi Civici, all'Enfiteusi ed altri diritti di godimento concessi sui beni ubicati nel territorio del Comune di Lizzano e sulla loro affrancazione", al momento attuale è stato calcolato complessivamente in circa 1.830 €

Per quanto riguarda l'impatto economica dell'affrancazione dei terreni, si rimanda al paragrafo 5 - Stima economica.



Pubblicazione ufficiale
ripubblicazione o riproduzione a



Foto 02a e 02b – Fabbricato (interno - ripostiglio)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esec. Immobiliare 224/2023 promossa da [redacted] contro [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



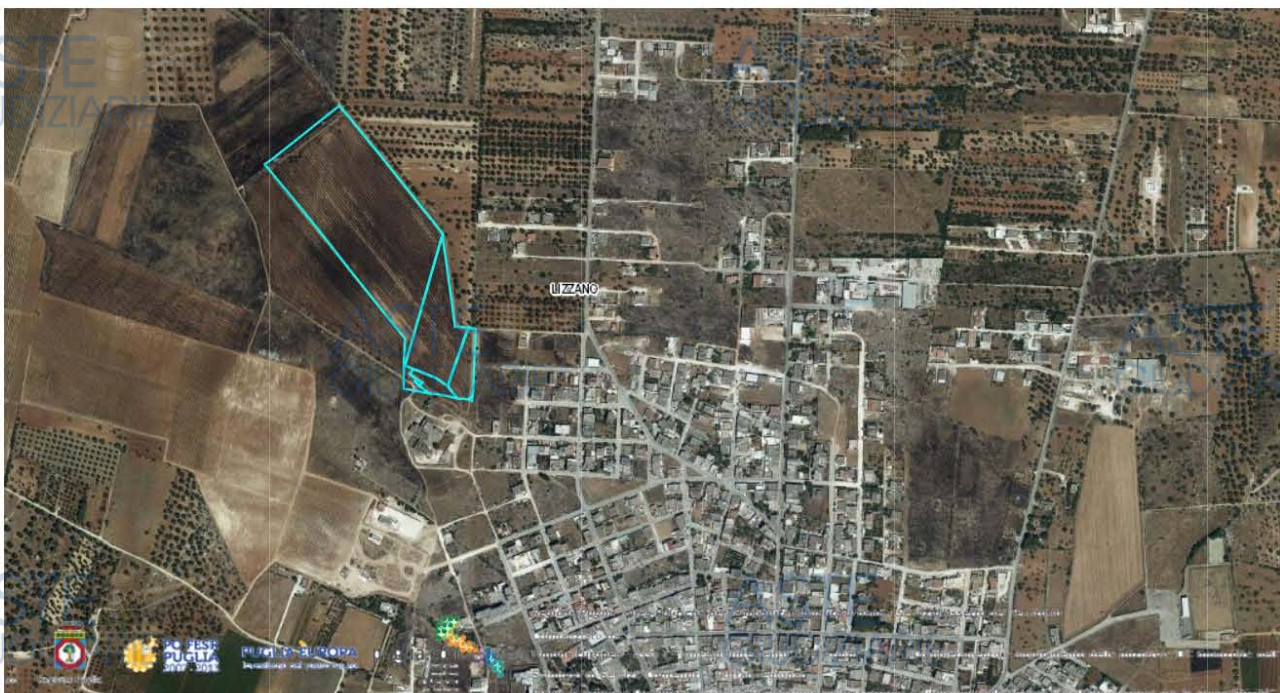


Foto 03a – Terreni (vista verso centro abitato)

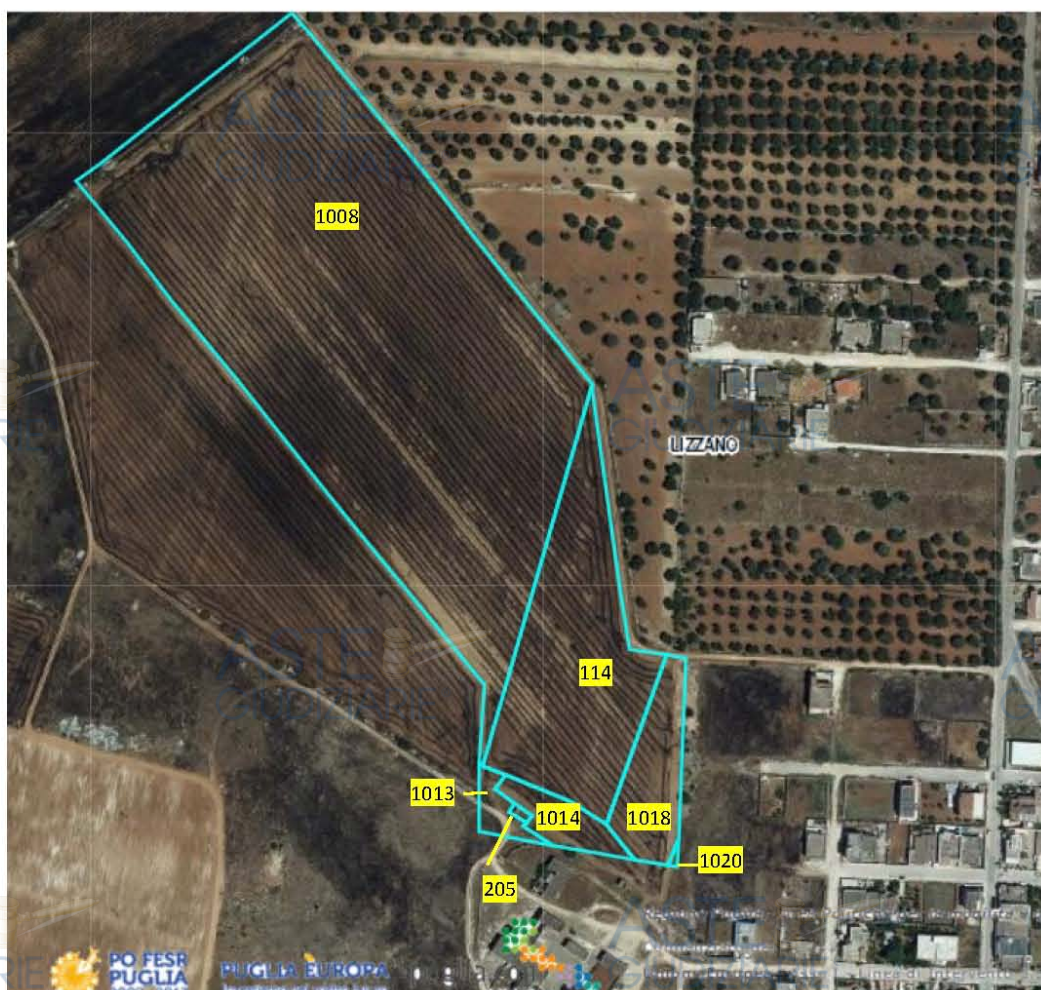


Foto 03b – Terreni (vista verso nord) e Foto 03c – Terreni (vista verso sud)





Elaborazione da webapps.sit.puglia.it



Elaborazione da webapps.sit.puglia.it

Esec. Immobiliare 224/2023 promossa da [redacted] contro [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4a. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Tipologia: Compravendita
Diritti: 100% Diritto dell'enfiteuta
Rogante: Notaio [REDACTED] in data: 27/06/2005 rep. 70208
Trascrizione: N.r.p. 11264 in data: 29/06/2005
Contro: [REDACTED]
A favore: [REDACTED]

4d. Iscrizioni

Tipologia: Ipoteca volontaria -
Pubblico ufficiale: Notaio [REDACTED] in data: 27/06/2005 rep. 70209
Iscritta il: 29/06/2005 N.r.p.: 4246
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

4e. Trascrizioni

Tipologia: Pignoramento immobili
Pubblico ufficiale: Unep presso Corte d'appello di Lecce sez. dist. Taranto
Atto del: 22/06/2023 rep. 3330
Trascritto il: 07/09/2023 N.r.p.: 18122
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Nota: Pignoramento trascritto per diritti di 1/1 piena proprietà

Tipologia: Pignoramento immobili
Pubblico ufficiale: Unep presso Corte d'appello di Lecce sez. dist. Taranto
Atto del: 22/06/2023 rep. 3330
Trascritto il: 15/05/2024 N.r.p.: 9709
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Nota: Pignoramento trascritto per diritti dell'enfiteuta (rettifica del precedente)

Tipologia: Pignoramento immobili
Pubblico ufficiale: Unep presso Corte d'appello di Lecce sez. dist. Taranto
Atto del: 22/06/2023 rep. 3330
Trascritto il: 11/09/2024 N.r.p.: 17564
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Nota: Pignoramento trascritto per diritti dell'enfiteuta (rettifica del precedente con rettifica consistenze catastali particelle 1008 e 114)

Il lotto si compone di diverse tipologie di immobili; oltre al fabbricato, si sono distinti i terreni con destinazione agricola da quelli con destinazione diversa.

Per i terreni agricoli, si adatterà una stima sintetica attribuendo, date le condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi, un valore di 1 €/mq (10.000 €/ha). La valutazione è condizionata in senso negativo dallo stato attuale dei terreni (incolto), pur avendo verificato dalle foto disponibili su internet nonché nelle stesse dichiarazioni Agea riportate in visura la potenzialità colturali degli stessi, ed in senso positivo dalla vicinanza all'abitato (praticamente adiacenti all'abitato):

Valore terreni agricoli: $71.424 \times 1 = 71.424 \text{ €}$

Per quanto riguarda la superficie di 4.300 mq compresa nel comparto Bc1, vi è anzitutto da ricordare che "il comparto costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/ o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/ o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali." (definizione da legge Regionale 6/79, art. 15).

Nella relazione "Determinazione Valore Aree Edificabili" del Comune di Lizzano (anno 2019), si attribuiscono dei valori unitari a seconda della destinazione urbanistica delle varie aree. A prescindere dall'obiettivo della suddetta relazione (nata per il calcolo della tassazione dei terreni a fini IMU), in essa sono contenuti diversi dati che possono essere utili alla determinazione dei prezzi unitari. In particolare, per la zona Bc1 (e, equiparata ad essa, per le zone Bc2 e Bc3) sono forniti due valori. Il primo si riferisce a terreni di tipo a) (lotti interclusi tra lotti già edificati, ricadenti in maglie viarie definite, ovvero prospicienti strade pubbliche asfaltate dotate almeno di rete idrica e fogna nera), e aa) (lotto di terreno tra 300 e 350 mq di estensione, già frazionato alla data di entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, in presenza di viabilità pubblica asfaltata, e di rete idrica e fogna nera). Per questi terreni, la relazione fornisce un valore unitario pari a 60 €/mq, calcolato sulla base di vendite effettivamente realizzate e per immobili comparabili.

Il mercato immobiliare in Lizzano è stato negli ultimi anni praticamente statico (i valori OMI medi sono aumentati di poco più del 2% negli ultimi 5 anni), per cui (anche in presenza di annunci di vendita con cifre maggiori di 60 €/mq), in modo cautelativo si assume tale valore come base ($V = 60 \text{ €/mq}$).

I terreni in oggetto non rientrano nella tipologia a) o aa), quindi non sono da includere in quelli edificabili con piano di lottizzazione convenzionato o piano particolareggiato, da attuare attraverso i comparti di minimo intervento ai sensi dell'art.15 prima citato e pertanto occorre considerare valori inferiori al precedente, considerando le oggettive maggiori difficoltà nell'attuare i piani necessari, e la conseguenza dilatazione dei tempi di realizzazione.

Nella relazione citata in precedenza, era supposta una realizzazione dei piani e successiva edificazione in 10 anni. Questa ipotesi appare allo scrivente decisamente ottimistica, non solo in virtù della collocazione periferica dei terreni non di tipo a) e aa), ma anche e soprattutto per la vastità dell'area di comparto considerata, per la frammentazione delle proprietà, per l'evoluzione demografica negativa del paese.

Si valuterà quindi una realizzazione dei piani in un numero $n = 20$ anni, con un tasso di interesse ipotizzato al $i = 5\%$; in questo modo, la riduzione del prezzo di riferimento è pari al $1 - 1/(1 + 5\%)^{20} = 62\%$

Con questo dato si ricaverà il valore dell'area secondo lo schema che segue:

DATI COMPARTO Bc1 (da P.R.G.)

St	Superficie territoriale	mq	493.496
Sv	Superficie viaria	mq	120.133
Std	Superficie per standard	mq	91.434
Sf	Superficie fondiaria ($Sf=St-Sv-Std$)	mq	281.929
Iff	Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1,43
Iff	Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2,50
Vt	Volume totale edificabile ($Vt=Iff \times Sf$)	mc	704.823

CALCOLO PREZZO UNITARIO

Pmq	€/mq area edificabile Bc1 (tipo a) e aa))	€/mq	60
Pmc	€/mc area edificabile Bc1 ($Pmc=Pmq/Iff$)	€/mc	24
Ptot	€ totale area edificabile Bc1 ($Ptot=Pmc \times Vt$)	€	16.915.740
Psup	€/mq area totale ($Psup=Ptot/St$)	€/mq	34
%rid	Riduzione terreni non tipo a) o aa)		62%
Pcom	€/mq area (non a) o aa)) ($Pcom=Psup \times \%rid$)	€/mq	13

Il valore unitario così trovato va moltiplicato per l'estensione delle superfici ricadenti nel comparto nel caso in oggetto:

Valore terreni non agricoli: $4.300 \times 13 = 55.900$ €

Per quanto riguarda il fabbricato, le condizioni manutentive e la mancanza di impianti fanno sì che la stima possa avvenire a corpo e pari a 10.000 €. Non essendo state reperite pratiche che certificano la regolarità dell'immobile, si considera lo stesso abusivo, regolarizzabile con una spesa di 5.000 € che andrà in detrazione ai valori lordi.

I valori calcolati in precedenza sono stimati per la piena proprietà, quindi con immobili già affrancati.

Il valore di affrancazione si desume dal Regolamento relativo ai canoni enfiteutici di cui al paragrafo 3f. Attualmente e nell'ipotesi che non siano stati pagati canoni enfiteutici negli ultimi 5 anni, il valore totale è pari a circa 39.000 €, di cui 9.700 € per eventuali canoni non pagati negli ultimi 5 anni più interessi (le cifre potranno variare a causa della variabilità degli interessi in dipendenza dal momento dell'effettiva affrancazione). Considerando i canoni non pagati alla stregua di spese correnti, il valore immobiliare netto dell'utile dominio si ottiene sottraendo a quello della piena proprietà l'importo di $(39.000 - 9.700) = 29.300$ €.

Riassumendo tutte le cifre prima elencate e andando a sottrarre al valore lordo complessivo anche una quota per la mancanza di un certificato di esenzione vizi (stimata nel 5%) si ha:

Si ha:

Valore terreni agricoli	71.424 €
Valore terreni non agricoli	55.900 €
Valore fabbricato	10.000 €
TOTALE LORDO	137.324 €
In detrazione	
Esenzione vizi (5%)	6.866 €
Affrancazione netta (*)	29.300 €
Regolarizzazione	5.000 €
TOTALE NETTO	96.358 €

Arrotondando il risultato prima ottenuto, il valore a base d'asta è pari a **96.000 €**

* Si sottolinea che nell'annuncio di vendita dovrà essere riportato che nel calcolo del valore a base d'asta non sono stati considerati eventuali esborsi per il pagamento degli canoni enfiteutici non corrisposti negli ultimi 5 anni comprensivi di interessi. L'affrancazione completa comporta anche il pagamento di questi oneri (a carico dell'aggiudicatario).

6. Scheda riepilogativa

Lotto 01: Terreni in Lizzano



Descrizione sintetica:

Utile dominio del fondo sito in Lizzano, loc. San Pasquale, con sovrastante piccolo fabbricato, esteso complessivamente circa 75789 mq. I terreni si presentano allo stato incolto, il fabbricato senza impianti e in stato manutentivo scarso. Parte dei terreni, per un'estensione di circa 4.300 mq, ricade in zona "Bc1" (Area parzialmente edificata e di completamento) e sono soggette alle condizioni delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G. vigente. I rimanenti terreni ricadono in zona "E" (Zona agricola).

Planimetria: da aggiornare

Confini:

pr. [REDACTED] *, [REDACTED]
[REDACTED], pr. [REDACTED]
(* o aventi causa).

Pratiche edilizie:

Non presenti

Abitabilità/agibilità:

Non disponibile

Dati catastali: Foglio 5

P.Ila114	Sub - Cat Sem. irr.	Cl U	Cons.12900mq
P.Ila1008	Sub - Cat Sem.	Cl 3	Cons.57133mq
P.Ila1013aa	Sub - Cat Sem.	Cl 3	Cons.300mq
P.Ila1013bb	Sub - Cat Pascolo	Cl 2	Cons.416mq
P.Ila1014	Sub - Cat Sem. irr.	Cl U	Cons.1425mq
P.Ila1018	Sub - Cat Sem. irr.	Cl U	Cons.3509mq
P.Ila1020	Sub - Cat Uliveto	Cl 3	Cons.41mq
P.Ila205	Sub 1 Cat C/2	Cl 1	Cons.48mq

Difformità/sanatoria:

Difformità regolarizzabili. Planimetria catastale da aggiornare

Possesso/utilizzo:

Nella disponibilità debitore.

Note:

Il valore a base d'asta non considera eventuali esborsi per il pagamento dei canoni enfiteutici non corrisposti negli ultimi 5 anni comprensivi di interessi.

PREZZO VENDITA STIMATO: 96.000 €

Esec. Immobiliare 224/2023 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI 1 (documentazione tecnica)

- a. Estratto di mappa
- b. Visura catastale storica
- c. Planimetria catastale
- d. Certificato destinazione urbanistica

ALLEGATI 2 (documentazione amministrativa)

- a. Atto di pignoramento
- b. Nota trascrizione pignoramento
- c. Certificato notarile ventennale
- d. Estratto di matrimonio
- e. Atto di provenienza
- f. Verbale di sopralluogo

