

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

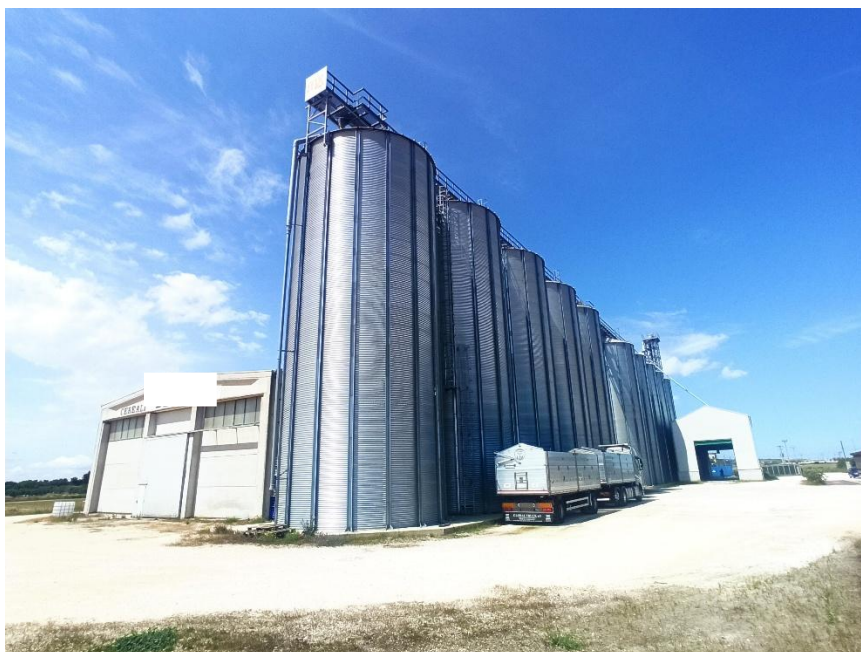
ESECUZIONE N.R.G.

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE ESECUTATO

244/2023

Banca di Credito Coop. – Santeramo in colle



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

AUSILIARIO DEL GIUDICE

ESPERTO STIMATORE

Dott. Andrea PAIANO

Avv. Angelo MESSINESE

Ing. Giuseppe SEMERARO

RELAZIONE GENERALE DI STIMA

PRIVACY

TARANTO, NOVEMBRE 2025



1	INTRODUZIONE.....	2
1.1	Esperto nominato	2
1.2	Committente.....	2
1.3	Incarico	2
1.4	Scopo della consulenza.....	2
2	PIGNORAMENTO	2
3	VERIFICHE PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE.....	2
3.1	Controllo di completezza documentazione ex art. 567 2° c.....	2
3.2	Segnalazione al giudice difetto di documentazione	3
4	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPENDIO	3
5	OPERAZIONI PERITALI.....	3
6	CONFORMITÀ CATASTALE.....	4
7	METODO DI STIMA	6
8	FORMAZIONE DEI LOTTI	6
9	ABACO RIASSUNTIVO	8
10	ALLEGATI:.....	8
	n. 4 fascicoli per 4 Lotti	8
	Certificati di destinazione Urbanistica	8
	Titoli edilizi	8



TRIBUNALE DI TARANTO

sez. III civile

Giudice: Dott. Andrea Paiano - Dott.ssa Francesca Zanna

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 244/2023

B.C.C. di Santeramo in Colle Soc. coop. a r.l. vs XXX

1 INTRODUZIONE**1.1 Esperto nominato**

ing. Giuseppe Semeraro – Iscritto all'Albo degli ingegneri Prov. Taranto al n. 892;
studio in v.le magna Grecia, 99 – 74016 Massafra (TA);
e-mail: semeraro.ing@tin.it – tel. 335 623 5239

1.2 Committente

Tribunale civile di Taranto – sez.III civile – Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott.ssa Francesca Zanna

1.3 Incarico

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 244/2023

Nomina in qualità di esperto stimatore per l'espletamento delle attività elencate nel provvedimento di nomina notificato in data 05.03.2024 ed accettato con atto di giuramento in data 09.04.2024.

1.4 Scopo della consulenza

Redazione di perizia di stima di beni immobili per i quali è prevista la vendita forzata a seguito del pignoramento immobiliare di seguito specificato.

2 PIGNORAMENTO

presso Corte d'appello di Lecce, sez. distaccata di Taranto, notificato il 24.07.2023, trascritto il 01.08.2023 ai nn.20979/16092 a favore di Banca di Credito cooperativo di Santeramo in Colle Soc. coop. a r.l.

3 VERIFICHE PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE**3.1 Controllo di completezza documentazione ex art. 567 2° c.**

Si dà atto che il creditore procedente ha depositato:

- ☒ una certificazione della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
la medesima risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento;
- ☐ certificato di residenza degli esecutati.
- ☐ estratto di matrimonio degli esecutati.



3.2 Segnalazione al giudice difetto di documentazione

Nessuna

4 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPENDIO

Il compendio pignorato si compone come segue:

1. Opificio industriale in Laterza, loc. S. Filippo, adibito al deposito e alla spedizione di cereali. Struttura in c.a. Superficie utile 1.740 mq. oltre a manufatti accessori (uffici e bilico); area operativa totale del lotto pari a mq. 10.565. Il complesso è munito di un sistema integrato di n. 10. silos di stoccaggio metallici da mc. 650 ciascuno con caricamento pneumatico e locale di scarico cereali. In catasto fg.63, p.lla 238 sub 3, categoria D8;
2. Immobile ad uso abitazione sito in Laterza località Case sparse via Castellaneta costituito da una unità residenziale indipendente posta al primo piano; un'unità uso deposito posta al piano T; un deposito posto al piano S1; piazzale antistante di accesso alle tre unità suddette e prospiciente la strada SS 580 di consistenza pari a mq 1.700 circa.
3. Complesso di terreni agricoli tutti in agro di Laterza, di tipo seminativo e situati reciprocamente a breve distanza in tre distinte contrade:
 - c.da Pantano;
 - c.da S.Pietro;
 - c.da S. Filippo.

Il tutto per una superficie complessiva di circa 12 Ha.

5 OPERAZIONI PERITALI

Ai fini dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto esperto ha condotto le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento;
- inizio delle operazioni peritali in data 31/05/2024;
- acquisizione delle planimetrie catastali;
- verifica e identificazione catastale e urbanistica degli immobili;
- accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia delle licenze e/o concessioni edilizie, certificati di destinazione urbanistica, convenzioni urbanistiche, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata all'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- ricognizione sugli immobili; acquisizione di relativi rilievi fotografici;
- accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo catastale ed urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di progetto allegate alla licenza o alla concessione edilizia (art.12 D.M. 30.05.2002) anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici;
- verifica sullo stato di possesso dei beni;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, indagini effettuate in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.



6 CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto fra gli identificativi catastali riportati nell'atto di pignoramento e quelli indicati nelle visure correnti si verifica la piena corrispondenza.

Identificativi catastali dei beni pignorati secondo le risultanze dei vigenti registri								
Comune di Laterza (Cod. E469)								
Catasto Fabbricati								
Unità imm.	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
1	63	238	3	D/8	-	-	-	13.434,90
2	84	110	4	C/2	1	495	534	766,94
3	84	110	5	C/2	1	200	232	309,87
4	84	110	7	A2	3	9vani	219	836,66

Catasto Terreni							
Unità imm.	Foglio	P.lla	Qualità	Cl.	Sup. [mq]	Redd. Domin.	Redd. Agrar.
5	28	11	seminativo	2	9.680	35,00	32,50
6	28	45	seminativo	3	17.725	41,19	50,35
7	28	47	seminativo	3	8.108	18,84	23,03
8	59	156	seminativo	3	8.623	20,04	24,49
9	59	157	seminativo	3	13.568	31,53	38,54
10	59	158	seminativo	3	22.187	51,56	63,02
11	59	160	seminativo	3	97	0,23	0,28



12	59	178	seminativo	2	5.356	19,36	17,98
			pascolo	1	999	1,81	0,62
13	59	180	seminativo	1	2.246	12,76	8,70
14	59	201	seminativo	3	10.142	29,44	33,65
			frutteto	U	669	5,87	4,84
15	59	273	seminativo	3	660	1,53	1,87
16	63	177	seminativo	3	320	0,74	0,91
17	63	179	seminativo	3	18.372	42,70	52,19
18	63	192	seminativo	3	313	0,73	0,89
19	63	194	seminativo	3	5	0,01	0,01
20	63	269	seminativo	3	1.092	2,54	3,10
21	84	41	seminativo	3	82	0,19	0,23
22	84	109	seminativo	3	1.648	3,83	4,68

N.B. Tutti i diritti di usufrutto sopra indicati sono andati consolidati per avvenuto decesso di XXX e YYY.



7 METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato si adotta il “metodo del confronto” fondato su criteri di analogia con altri beni simili posti nello stesso ambito.

Al suddetto valore di mercato saranno detratte le somme per spese da effettuare per lavori, ove necessari, a rendere il bene funzionale o per adeguamenti di conformità urbanistica e/o catastale ed aggiunte le somme per miglioramenti apportati in epoca recente onde pervenire infine al valore di stima.

S'intende che nell'attribuzione dei valori unitari come pure nella determinazione delle potenzialità reddituali del bene assumerà un peso rilevante il diverso peso specifico dei seguenti fattori:

- ubicazione nel centro abitato;
- dotazione di servizi di quartiere (parcheggi, servizi ed infrastrutture);
- caratteristiche tecnologiche della costruzione (impianti e materiali);
- livelli di confort e sicurezza in linea con gli standards più recenti;
- vetustà del bene;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni di contesto (piccolo o grande condominio, fabbricato bi o mono familiare, etc.);
- aree di pertinenza esclusive o condominiali (giardini, spazi ludici, parcheggi, terrazze e simili)
- flessibilità fisica e d'uso del bene;
- panoramicità ed esposizione;
- dinamicità del mercato generale e locale della zona.

Mentre per quanto attiene ai terreni incidono in modo significativo:

- Giacitura;
- Accesso;
- Forma;
- Ubicazione;
- Ampiezza;
- Fertilità.

8 FORMAZIONE DEI LOTTI

La suddivisione in lotti del compendio pignorato viene articolata come segue:

1. LOTTO 1

Immobile ad uso opificio industriale in Laterza, loc. S. Filippo, costituito come segue:

- a) Capannone adibito al deposito e alla vendita di cereali. Struttura in c.a. in parte ordinario e parte prefabbricato con copertura a doppia pendenza e pavimentazione industriale. Superficie utile 1.740 mq. Area operativa totale del lotto 11.600 mq. manufatti accessori (uffici e bilico); Il complesso è munito di un sistema integrato di n. 10. silos di stoccaggio metallici da mc. 650 ciascuno con caricamento pneumatico e locale di scarico cereali.
- b) Complesso di terreni agricoli di tipo seminativo in prossimità del capannone;
- c) In catasto fabbricati fg.63, p.lla 238 sub 3; in catasto terreni Fg. 63 p.lle 269-177-179-192-194-269;

Catasto Fabbricati								
Unità imm.	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
1	63	238	3	D/8	-	-	-	13.434,90



Catasto Terreni							
Unità imm.	Foglio	P.lla	Qualità	Cl	Sup. [mq]	Redd. Domin.	Redd. Agrar.
16	63	177	seminativo	3	320	0,74	0,91
17	63	179	seminativo	3	18.372	42,70	52,19
18	63	192	seminativo	3	313	0,73	0,89
19	63	194	seminativo	3	5	0,01	0,01
20	63	269	seminativo	3	1.092	2,54	3,10

2. LOTTO 2

Immobile ad uso abitazione sito in Laterza località Spaccatornese via Roma costituito come segue:

- Unità ad uso deposito via Roma posta al piano S1 in catasto fg.84, p.lla 110 sub 4, categoria C2, classe 1, consistenza mq 495;
- Unità uso deposito posta al piano T in catasto fg.84, p.lla 110 sub 5, categoria C2, classe 1, consistenza mq 200;
- Unità residenziale posta al primo piano, in catasto fg.84, p.lla 110 sub 7, categoria A2, classe 3, consistenza vani 9;
- Piazzale antistante di accesso alle due unità suddette e prospiciente la strada SS 580 (denominata Via Roma nella locale toponomastica); in catasto fg.84, p.lla 109, seminativo di 3[^], consistenza mq 1.648 e p.lla 41, seminativo di 3[^], consistenza mq 82.

Catasto Fabbricati								
Unità imm.	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. cat.	Rendita
2	84	110	4	C/2	1	495	534	766,94
3	84	110	5	C/2	1	200	232	309,87
4	84	110	7	A/2	3	9vani	219	836,66

Catasto Terreni							
Unità imm.	Foglio	P.lla	Qualità	Cl	Sup. [mq]	Redd. Domin.	Redd. Agrar.
21	84	41	seminativo	3	82	0,19	0,23
22	84	109	seminativo	3	1.648	3,83	4,68

3. LOTTO 3

Complesso di terreni agricoli in agro di Laterza, di tipo seminativo e situati reciprocamente a breve distanza in c.da Pantano e di seguito elencati.

Catasto Terreni							
Unità imm.	Foglio	P.lla	Qualità	Cl	Sup. [mq]	Redd. Domin.	Redd. Agrar.
5	28	11	seminativo	2	9.680	35,00	32,50
6	28	45	seminativo	3	17.725	41,19	50,35
7	28	47	seminativo	3	8.108	18,84	23,03



4. LOTTO 4

Complesso di terreni agricoli in agro di Laterza, di tipo seminativo e situati in c.da S.Pietro reciprocamente a breve distanza e di seguito elencati.

Catasto Terreni							
Unità imm.	Foglio	P.IIa	Qualità	Cl	Sup. [mq]	Redd. Domin.	Redd. Agrar.
8	59	156	seminativo	3	8.623	20,04	24,49
9	59	157	seminativo	3	13.568	31,53	38,54
10	59	158	seminativo	3	22.187	51,56	63,02
11	59	160	seminativo	3	97	0,23	0,28
12	59	178	seminativo	2	5.356	19,36	17,98
			pascolo	1	999	1,81	0,62
13	59	180	seminativo	1	2.246	12,76	8,70
14	59	201	seminativo	3	10.142	29,44	33,65
			frutteto	U	669	5,87	4,84
15	59	273	seminativo	3	660	1,53	1,87

Vengono allegati di seguito i singoli fascicoli di stima ai fini di una vendita forzata così come previsto nella presente circostanza.

9 ABACO RIASSUNTIVO

Comune di Laterza (Cod. E469)				
LOTTO	C.da	Foglio	Descrizione	valore di stima [€]
1	S. Filippo	63	Capannone + terreni	2.237.500
2	Spaccatornese	84	Abitazione - Deposito	664.000
3	Pantano	28	Terreni agricoli	34.000
4	S Pietro	59	Terreni agricoli	61.300
TOTALE GENERALE				2.996.800 €

Taranto, _27.11.2025

l' esperto

Ing. Giuseppe Semeraro

10 ALLEGATI:

n. 4 fascicoli per 4 Lotti

Certificati di destinazione Urbanistica

Titoli edilizi

