

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna



RELAZIONE DI CONSULENZA

**PROCEDIMENTO E.I. 248/2022 PROMOSSO DA
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
CONTRO**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX+1



Il C.T.U.

dott. ing. Natascia Zacchei



1

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**



SOMMARIO

0. INTRODUZIONE	4
0.1 QUESITI	4
0.2 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVALTA DAGLI ATTI	8
0.3 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE	10
0.4 OPERAZIONI PERITALI	11
0.5 SOPRALLUOGHI	12
0.6 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	12
1. LOTTO UNICO.....	15
1.1 CARATTERISTICHE ZONA	17
1.2 FABBRICATI.....	18
1.3 SPESE CONDOMINIALI.....	31
1.4 STATO MANUTENTIVO	31
1.5 CONCLUSIONI.....	31
1.6 INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI.....	31
1.7 INDIVIDUAZIONE CATASTALE	32
1.8 CONSISTENZA.....	33
1.9 CONFINI.....	35
1.10 DIFFORMITÀ E SANABILITÀ	35
1.11 STATO DI OCCUPAZIONE.....	36
1.12 METODO DI STIMA.....	36
1.13 VALUTAZIONE.....	39
1.15 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	43
1.16 PREZZO A BASE D'ASTA.....	43
1.17 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	44

1.18 TRASCRIZIONI LOTTO UNICO45

1.19 VINCOLI E ONERI DEL LOTTO UNICO:45

INDICE ALLEGATI.....46



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 pro-
mossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**



0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico C.T.U.: 19/04/2023

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.): 20/11/2023

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.Francesca Zanna poneva alla sottoscritta Ing. Natascia Zacchei, nominata esperto, i seguenti quesiti:

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).

4

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

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’accatamento 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 alleggi 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 accettare 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 adegua-



menti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia pervizidel 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. 2c.p.c.; ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) al 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.

0.2 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Mottola (TA)		
248/2022	-	<p>Piena proprietà di :</p> <p>Fabbricato ad uso abitazione , costituito da casa composta da cinque vani e mezzo catastali, locale ad uso garage esteso realmente metri quadrati 46(quarantasei) e catastalmente metri quadrati 42(quarantadue), locale deposito esteso realmente metri quadrati 41(quarantuno) e catastalmente metri quadrati 39(trentanove), e locale ad uso garage, esteso realmente metri quadrati 92 (novantadue) e catastalmente metri quadrati 113 (centotredici), posti tutti al piano terra, ivi compreso il pertinenziale fondo rustico esteso complessivamente ettari 4 (quattro), are 46 (quarantasei) e centiare 13 (tredici), sito in Mottola alla Contrada Burgensatico, in Catasto Urbano del Comune di Mottola al foglio 60, p.lla 353, sub 1, Contrada Burgensatico, piano Terra, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, sup.cat. mq 113, R.C. € 369,27, particella 353 sub 2, C.da Burgensatico, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 46, sup. cat. mq 42, R.C. € 97,40, particella 354, contrada Burgensatico, piano T, cat. C/2, classe 2, mq 41, sup.cat. mq 39, R.C. € 101,64, particella 352, Contrada Burgensatico, piano T, categoria C/6, classe 1, mq 92, sup. cat. mq 113, R.C. € 166,30, ed in Catasto Terreni al foglio 60, particella 351, are 00.36, bosco alto di 3, R.C. € 0,01, R.A. € 0,01, particella 350, are 65,25, bosco ceduo di 2, R.D. € 5,05, R.A. € 1,35, particelle 348, are 86,40, R.D. € 6,69, R.A. € 1,78, particella 349, ha 1.70.27, bosco ceduo 2, R.D. € 13,19, R.A. € 3,52, P.LLA 452, are 6.00, bosco alto di 3, R.D. € 0,25, R.A. € 0,09 e particella 454, are 1.17.85, bosco alto di 3, R.D. € 4,87, R.A. € 1,83.</p>



Catasto urbano - Dati AGGIORNATI										
LOTTO	SEZ. URB.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons	Superficie Catastale	Rend
<i>Comune di MOTTOLA(TA)</i>										
-	-	60	353	1	-	A/3	3	5,5 vani	Totale:113 m ² Totale:escluse aree scoperte:113 m ²	€ 369,27
-	-	60	353	2	-	C/6	2	46 m ²	Totale:42 m ²	€ 97,40
-	-	60	354	-	-	C/2	2	41 m ²	Totale:39 m ²	€ 101,64
-	-	60	352	-	-	C/6	1	92 m ²	Totale:113 m ²	€ 166,30
In ditta:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXX per la proprietà di 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXX per la proprietà di 1/2.										



Catasto terreno - Dati AGGIORNATI

<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Superficie</i> <i>m²</i>	<i>R.D. €</i>	<i>R.A. €</i>
Comune di MOTTOLA(TA)								
-	60	351	-	BOSCO ALTO	3	36,00 m ²	0,01	0,01
-	60	350	-	BOSCO CEDUO	2	6.525,00 m ²	5,05	1,35
-	60	348	-	PASCOLO ARB	2	8.640,00 m ²	7,59	4,91
-	60	349	-	BOSCO CEDUO	2	17.027,00 m ²	13,19	3,52
-	60	452	-	BOSCO ALTO	3	600,00 m ²	0,25	0,09
-	60	454	-	BOSCO ALTO	3	11.785,00 m ²	4,87	1,83

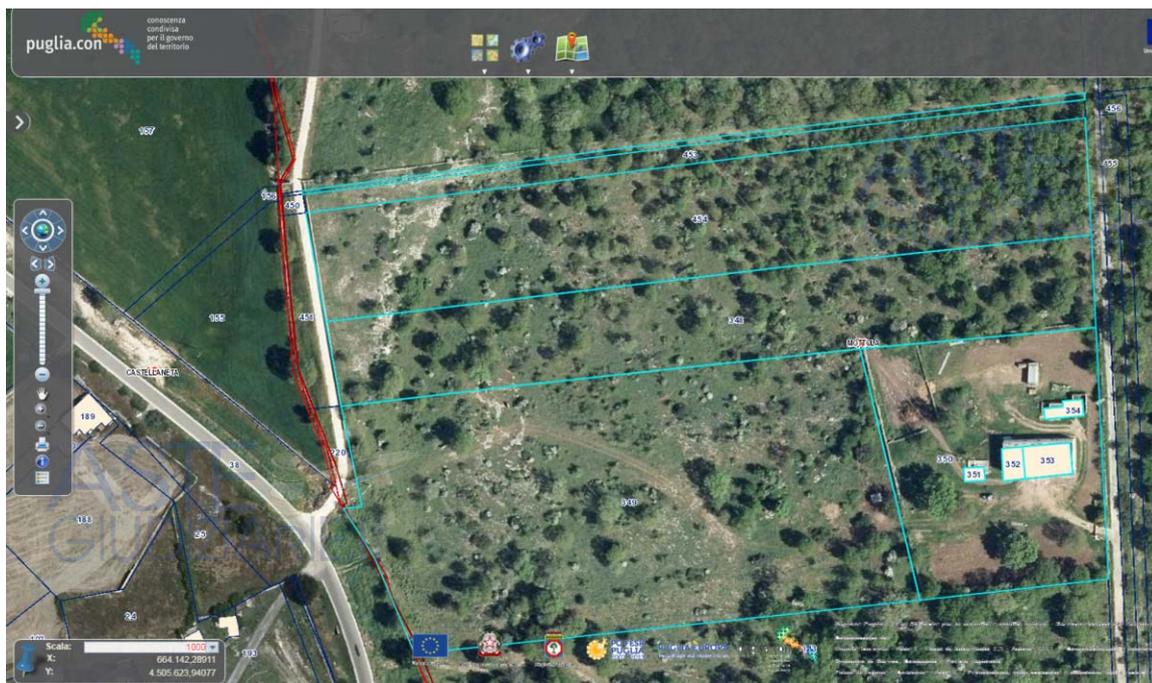
In ditta:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXX il XX per la proprietà di 1/2;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XX il XX per la proprietà di 1/2.

0.3 Note sulla situazione catastale

La sottoscritta effettuato il sopralluogo rileva che la planimetria catastale del:





- fg. 60, p.lla 353, sub 1 non riporta un camino interno alla zona cucina, trattandosi di opera minore non necessita di variazione catastale;
- fg.60, p.lla 354 senza sub non presenta la copertura della zona deposito della superficie di circa 28 mq quindi risulta difforme necessita di ripristino dello stato di luoghi o nuovo accatastamento;
- fg.60, p.lla 351 riportata al catasto terreni presenta una cisterna seminterrata piuttosto che un bosco, pertanto andrebbero aggiornati gli atti catastali;
- sul fg.60, p.lla 452 riportata al catasto terreni insiste un muro a secco.
non si rilevano ulteriori difformità.

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta celibe.

La signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta vedova .

0.4 Operazioni peritali

La scrivente a mezzo di raccomandata e pec alle parti, comunicava agli esecutati la data del sopralluogo che avveniva in data 29/05/2023.

La sottoscritta ha consultato successivamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Mottola (TA), l'Ufficio anagrafe del Comune di Mottola (TA) e di Castellaneta (TA), la Regione Puglia, ha effettuato ispezioni ipotecarie, rilevamenti metrici, fotografici, acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.

0.5 Sopralluoghi

Nella data del 29/05/2023, previo appuntamento concordato con le parti, così come descritto nelle operazioni peritali e così come da verbale allegato, la sottoscritta si è presentata presso gli immobili oggetto di pignoramento ed ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

0.6 Individuazione dei lotti

La scrivente, valutando opportunamente le condizioni di mercato, individua il seguente lotto:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
		COMUNE DI MOTTOLA (TA)
E.I. 248/2022	UNICO	<p>Piena proprietà dei seguenti beni immobiliari siti nel Comune di Mottola (TA), alla Contrada Burgensatico, snc.:</p> <p><i>Fabbricato composto da piano terra ad uso abitazione e costituito da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e tre camere da letto; locale ad uso garage; locale deposito e locale ad uso stalla-fienile, posti tutti al piano terra, ivi compreso il pertinenziale fondo rustico esteso complessivamente ettari 4 (quattro), are 46 (quarantasei) e centiare 13 (tredici), siti in Mottola (TA) alla Contrada Burgensatico, in Catasto Urbano del Comune di Mottola al foglio 60: p.lla 353, sub 1, Contrada Burgensatico, piano Terra, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, sup.cat. mq 113, R.C. € 369,27; particella 353 sub 2, C.da Burgensatico, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 46, sup. cat. mq 42, R.C. € 97,40; particella</i></p>



	<p>354, contrada Burgensatico, piano T, cat. C/2, classe 2, mq 41, sup. cat. mq 39, R.C. € 101,64; particella 352, Contrada Burgensatico, piano T, categoria C/6, classe 1, mq 92, sup. cat. mq 113, R.C. € 166,30; ed in Catasto Terreni al foglio 60: particella 351, are 00.36, bosco alto di classe 3, R.C. € 0,01, R.A. € 0,01; particella 350, are 65,25, bosco ceduo di classe 2, R.D. € 5,05, R.A. € 1,35; particelle 348, are 86,40, pascolo arb. di classe 2, R.D. € 7,59, R.A. € 4,91; particella 349, ha 1.70.27, bosco ceduo di classe 2, R.D. € 13,19, R.A. € 3,52; P.LLA 452, are 6.00, bosco alto di classe 3, R.D. € 0,25, R.A. € 0,09 e particella 454, are 1.17.85, bosco alto di classe 3, R.D. € 4,87, R.A. € 1,83.</p> <p>Il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.</p> <p>Confinante nell'insieme con fg 60 pll.e 143, 220, 451, 450, 453, 449, 39, strada interna.</p>
--	--

CATASTO URBANO - DATI AGGIORNATI										
LOTTO	SEZ. URB.	Fg.	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons	Superficie Catastale	Rendita €
<i>Comune di MOTTOLA (TA)</i>										
UNICO	-	60	353	1	-	A/3	3	5,5 vani	Totale:113 m ² Totale:escluse aree scoperte:113 m ²	€ 369,27

-	60	353	2	-	C/6	2	46 m ²	Totale:42 m ²	€ 97,40
-	60	354	-	-	C/2	2	41 m ²	Totale:39 m ²	€ 101,64
-	60	352	-	-	C/6	1	92 m ²	Totale:113 m ²	€ 166,30
In ditta:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXX per la proprietà di 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX per la proprietà di 1/2.									

CATASTO TERRENO - DATI AGGIORNATI								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>R.D. €</i>	<i>R.A. €</i>
Comune di MOTTOLA (TA)								
UNICO	60	351	-	BOSCO ALTO	3	36,00 m ²	0,01	0,01
	60	350	-	BOSCO CEDUO	2	6.525,00 m ²	5,05	1,35
	60	348	-	PASCOLO ARB	2	8.640,00 m ²	7,59	4,91
	60	349	-	BOSCO CEDUO	2	17.027,00 m ²	13,19	3,52
	60	452	-	BOSCO ALTO	3	600,00 m ²	0,25	0,09
	60	454	-	BOSCO ALTO	3	11.785,00 m ²	4,87	1,83
In ditta:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXX per la proprietà di 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX per la proprietà di 1/2.								

1. Lotto UNICO

Descrizione sintetica:

"Piena proprietà dei seguenti beni immobiliari siti nel Comune di Mottola (TA), alla Contrada Burgensatico, snc.:

Fabbricato composto da piano terra ad uso abitazione e costituito da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e tre camere da letto; locale ad uso garage; locale deposito e locale ad uso stalla-fienile, posti tutti al piano terra, ivi compreso il pertinenziale fondo rustico esteso complessivamente ettari 4 (quattro), are 46 (quarantasei) e centiare 13 (tredici), siti in Mottola (TA) alla Contrada Burgensatico, in Catasto Urbano del Comune di Mottola al foglio 60: p.lla 353, sub 1, Contrada Burgensatico, piano Terra, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, sup.cat. mq 113, R.C. € 369,27; particella 353 sub 2, C.da Burgensatico, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 46, sup. cat. mq 42, R.C. € 97,40; particella 354, contrada Burgensatico, piano T, cat. C/2, classe 2, mq 41, sup. cat. mq 39, R.C. € 101,64; particella 352, Contrada Burgensatico, piano T, categoria C/6, classe 1, mq 92, sup. cat. mq 113, R.C. € 166,30; ed in Catasto Terreni al foglio 60: particella 351, are 00.36, bosco alto di classe 3, R.C. € 0,01, R.A. € 0,01; particella 350, are 65,25, bosco ceduo di classe 2, R.D. € 5,05, R.A. € 1,35; particelle 348, are 86,40, pascolo arb. di classe 2, R.D. € 7,59, R.A. € 4,91; particella 349, ha 1.70.27, bosco ceduo di classe 2, R.D. € 13,19, R.A. € 3,52; P.LLA 452, are 6.00, bosco alto di classe 3, R.D. € 0,25, R.A. € 0,09 e particella 454, are 1.17.85, bosco alto di classe 3, R.D. € 4,87, R.A. € 1,83.

Il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.

Confinante nell'insieme con fg 60 pll.e 143, 220, 451, 450, 453, 449, 39, strada interna, salvo altri o più recenti confini".

Il compendio immobiliare con gli accessori e le pertinenze risulta di vecchia costruzione e precedente al 01/09/1967 sia per la dichiarazione presente nell'atto di provenienza, sia per le

15

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

caratteristiche costruttive e tipologiche. Dalle ricerche esperite presso l'ufficio tecnico comunale non sono emerse pratiche edilizie e documenti correlati alla sua edificazione.

L'immobile risulta costruito fuori dal centro abitato, precisamentesu zone in parte E1 "Agricola Normale" STRALCIO N.T.A. P.R.G. ARTT. 2.37 -2.38 ed in parte E4 "Bosco o macchia mediterranea" STRALCIO N.T.A. P.R.G. ART. 2.41 del PRG approvato con D.G.R. n. 483 del 31.03.2005 e soggetto a vincoli come meglio precisati nel C.D.U. allegato.

Il compendio immobiliare pertanto risulterebbe legittimo dal punto di vista urbanistico, salvo diversa interpretazione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Mottola (TA).

Le planimetrie catastali presentano tali difformità all'atto del sopralluogo:

- **fg. 60, p.lla 353, sub 1 non riporta un camino interno alla zona cucina, trattandosi di opera minore non necessita di variazione catastale;**
- **fg.60, p.lla 354 senza sub non presenta la copertura della zona deposito della superficie di circa 28 mq quindi risulta difforme e necessita di ripristino dello stato di luoghi o nuovo accatastamento;**
- **fg.60, p.lla 351 riportata al catasto terreni presenta una cisterna seminterrata pertanto andrebbero aggiornati gli atti catastali non essendo conforme;**
- **sul fg.60, p.lla 452 riportata al catasto terreni insiste un muro a secco.**

I costi per l'aggiornamento degli atti catastali e ripristino dello stato dei luoghi (ricostruzione del tetto rimosso della zona deposito) sono a pari a circa €10.000,00 opportunamente decurtati dal valore finale di stima.

Il compendio immobiliare risulta occupato dal signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Si determinapertantoun:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO pari a =€87.000,00

Non vi sono cessioni di cubatura.

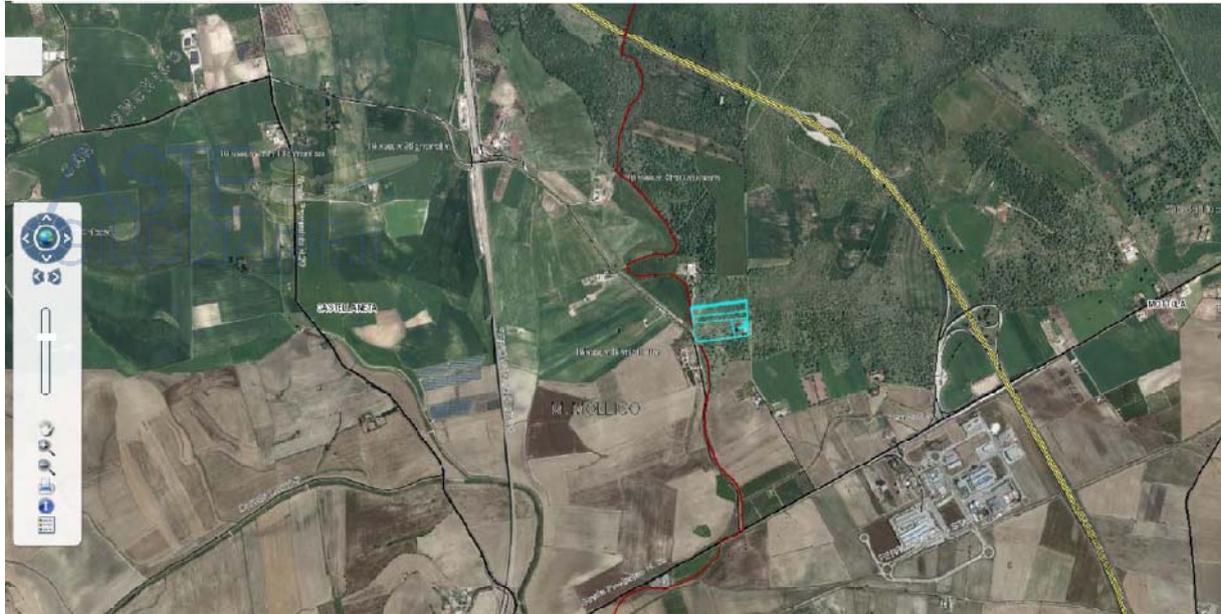
Non gravano sui terreni usi civici come da attestazione della Regione Puglia

16

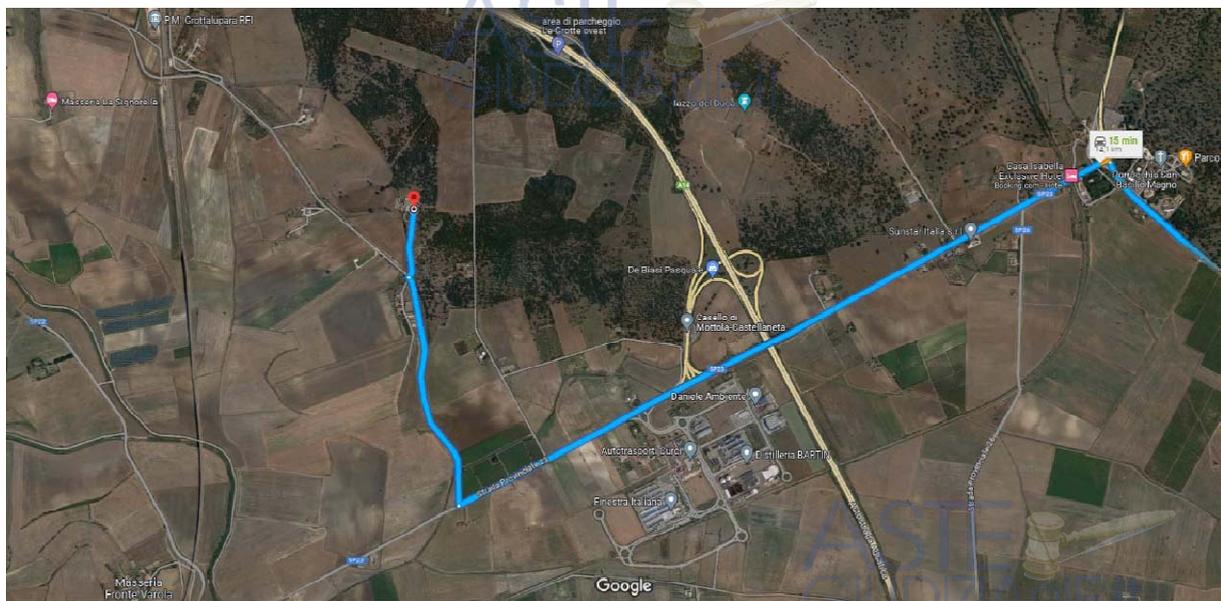
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

1.1 Caratteristiche zona

Il fabbricato e i fondi agricoli ricadono nel territorio di Mottola (TA) così come illustrato nelle tavole del P.T.T.R. che segue:



Il fabbricato e i terreni sono ben collegati al centro abitato essendo buona la viabilità.



1.2 Fabbricati

L'accesso al fondo avviene da strada trasversale alla SP23.

Il lotto risulta parzialmente recintato. Ove è presente la delimitazione questa risulta realizzata o con muratura a secco o con muratura in tufo in parte crollata.

Il suolo è in parte incolto, in parte occupato da querce, in parte da vegetazione e da lentisco con macchia mediterranea.

È presente una cisterna non ispezionabile e seminterrata.

Sul lotto di terreno insistono due fabbricati. Il fabbricato principale adibito ad abitazione è composto da pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e tre camere da letto. Adiacente all'appartamento trovano ubicazione il garage con retrostante vano, la stalla e il fienile.

Il fabbricato secondario sito alle spalle del principale è composto da solo piano terra, si suddivide in una recinzione per pollame senza copertura, una porcilaia, un forno, un pollaio e un deposito con tetto rimosso.

L'intero compendio immobiliare risulta in pessime condizioni manutentive.

La struttura portante del fabbricato è in muratura.

Le facciate esterne sono in tufo e non intonacate.

Il fabbricato principale presenta le pareti tinteggiate a vivo con calce.

I solai di copertura e le pareti perimetrali hanno subito notevoli infiltrazioni d'acqua e pertanto gli intonaci interni e le strutture risultano fortemente deteriorate, degradate e danneggiate con punti di distacco dell'intonaco, sfondellamento dei laterizi e ammaloramento dei travetti in calcestruzzo armato. Il solaio essendo del tipo a margherita necessiterebbe di opere di manutenzione straordinaria e non si esclude la soluzione di demolizione e ricostruzione dello stesso qualora condotto uno studio approfondito con prove invasive e di carico si ritenesse indispensabile.

Vi è parziale presenza di infissi esterni in legno e in metallo e taluni a causa del deterioramento hanno perso la loro funzione di chiusura.



Gli infissi interni all'abitazione sono in legno in pessimo stato.

L'immobile presenta pavimenti in graniglia di marmo e cemento disconnessi in più punti al sottostante massetto, con aperture dei giunti e avvallamenti. I locali presentano una pavimentazione in battuta di cemento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

Complessivamente lo stato manutentivo dei fabbricati è pessimo.



ASTE
GIUDIZIARIE.it





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**







ASTE GIUDIZIARIE.it
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 pro-
mossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**





ASTE
GIUDIZIARIE.it

23

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it







ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**





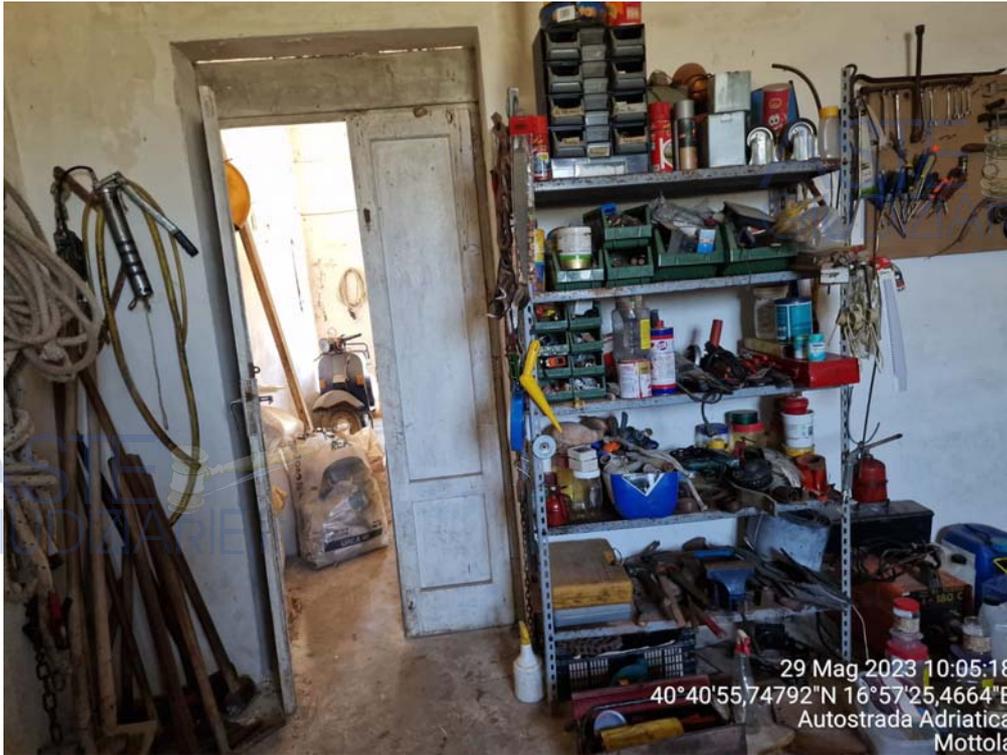
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**











1.3 Spese condominiali

Non applicabile.

1.4 Stato manutentivo

Il fabbricato è in pessimo stato manutentivo e reso paragonabile ad una struttura allo stato grezzo.

1.5 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, lo stato manutentivo in cui versa, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità sufficiente.

1.6 Inserimento nei piani urbanistici

Il lotto ricade in zona in parte E1 "Agricola Normale" STRALCIO N.T.A. P.R.G. ARTT. 2.37 -2.38 ed in parte E4 "Bosco o macchia mediterranea" STRALCIO N.T.A. P.R.G. ART. 2.41

31

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**



del PRG approvato con D.G.R. n. 483 del 31.03.2005 e soggetto a vincoli come meglio precisati nel C.D.U. allegato.

Vi si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato per ogni altra informazione.



1.7 Individuazione catastale

CATASTO URBANO - DATI AGGIORNATI											
LOTTO	SEZ. URB.	Fg.	P.IIIa	Sub	Zona Cens.	Cat	Cl	Cons	Superficie Catastale	Rendita €	
<i>Comune di MOTTOLA (TA)</i>											
UNICO	-	60	353	1	-	A/3	3	5,5 vani	Totale:113 m ² Totale:escluse aree scoperte:113 m ²	€ 369,27	
	-	60	353	2	-	C/6	2	46 m ²	Totale:42 m ²	€ 97,40	
	-	60	354	-	-	C/2	2	41 m ²	Totale:39 m ²	€ 101,64	
	-	60	352	-	-	C/6	1	92 m ²	Totale:113 m ²	€ 166,30	
<p>In ditta:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXX per la proprietà di 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato aXXXX per la proprietà di 1/2.</p>											



CATASTO TERRENO - DATI AGGIORNATI								
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Superficie</i> <i>m²</i>	<i>R.D. €</i>	<i>R.A. €</i>
Comune di MOTTOLA (TA)								
UNICO	60	351	-	BOSCO ALTO	3	36,00 m ²	0,01	0,01
	60	350	-	BOSCO CEDUO	2	6.525,00 m ²	5,05	1,35
	60	348	-	PASCOLO ARB	2	8.640,00 m ²	7,59	4,91
	60	349	-	BOSCO CEDUO	2	17.027,00 m ²	13,19	3,52
	60	452	-	BOSCO ALTO	3	600,00 m ²	0,25	0,09
	60	454	-	BOSCO ALTO	3	11.785,00 m ²	4,87	1,83
In ditta:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXX per la proprietà di 1/2; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXX per la proprietà di 1/2.								

1.8 Consistenza

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le “*Norme Tecniche D.P.R. 138 /98*”.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Calcolo superfici equivalenti per gli immobili riportati al N.C.E.U.:					
<i>Identificazione catastale</i>	<i>Superficie netta calpestabile m²</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Area m²</i>	<i>Rapp. Merc.</i>	<i>superficie equivalente circa</i>
Fg 60, plla353, sub 1	90,00	superficie lorda circa	113	1	113
Fg 60, plla353, sub 2	46,50	superficie lorda circa	54	0,5	27
Fg 60, plla354, senza sub	43,00	superficie lorda circa	50	0,5	25
Fg 60, plla352, senza sub	93,50	superficie lorda circa	113	0,5	57
		TOTALE SUP.Lorda m ²	330	TOTALE SUP. com- merciale m²	222 m²

I terreni sono così riportati con le consistenze catastali:

<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qual.</i>	<i>Superficie catastale m²</i>
60	351	-	BOSCO ALTO	36,00 m ²
60	350	-	BOSCO CEDUO	6.525,00 m ²
60	348	-	PASCOLO ARB	8.640,00 m ²

60	349	-	BOSCO CEDUO	17.027,00 m ²
60	452	-	BOSCO ALTO	600,00 m ²
60	454	-	BOSCO ALTO	11.785,00 m ²
TOTALE SUP. TERRENI =			44.613,00 m ²	

1.9 Confini

L'intero Lotto confina nell'insieme con fg 60 p.lle 143, 220, 451, 450, 453, 449, 39, strada interna, salvo altri o più recenti confini.

1.10 Difformità e sanabilità

Il compendio immobiliare con gli accessori e le pertinenze risulta di vecchia costruzione e precedente al 01/09/1967 sia per la dichiarazione presente nell'atto di provenienza, sia per le caratteristiche costruttive e tipologiche.

Dalle ricerche esperite presso l'ufficio tecnico comunale non sono emerse pratiche edilizie e documenti correlati alla sua edificazione.

L'immobile risulta costruito fuori dal centro abitato, precisamentesu zone in parte E1 "Agricola Normale" *STRALCIO N.T.A. P.R.G. ARTT. 2.37 -2.38* ed in parte E4 "Bosco o macchia mediterranea" *STRALCIO N.T.A. P.R.G. ART. 2.41 del PRG approvato con D.G.R. n. 483 del 31.03.2005 e soggetto a vincoli come meglio precisati nel C.D.U. allegato.*

La sottoscritta pertanto non può dichiarare la legittimità urbanistica ma solo presupporla dato l'ubicazione fuori dal centro abitato e ricadente in zona agricola, la vetustà, le caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato che lo riportano ad una datazione presumibilmente ante 1967 , oltre ad essere stato edificato su terreno assegnato ai sensi delle leggi di riforma agraria e dichiarato costruito in data anteriore al 01/09/1967 così come riportato nell'atto di provenienza.

35

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

Il compendio immobiliare pertanto si presuppone legittimo dal punto di vista urbanistico, salvo diversa interpretazione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Mottola (TA).

Le planimetrie catastali sono state elaborate in epoca più recente precisamente nel 1999 e presentano tali difformità all'atto del sopralluogo:

- fg. 60, p.lla 353, sub 1 non riporta un camino interno alla zona cucina, trattandosi di opera minore non necessita di variazione catastale;
- fg.60, p.lla 354 senza sub non presenta la copertura della zona deposito della superficie di circa 28 mq quindi risulta difforme e necessita o di ripristino dello stato di luoghi o di nuovo accatastamento;
- fg.60, p.lla 351 riportata al catasto terreni presenta una cisterna seminterrata pertanto andrebbero aggiornati gli atti catastali non essendo conforme;
- sul fg.60, p.lla 452 riportata al catasto terreni insiste un muro a secco.

I costi per l'aggiornamento degli atti catastali e ripristino dello stato dei luoghi (ricostruzione del tetto rimosso della zona deposito) sono a pari a circa €10.000,00 opportunamente decurtati dal valore finale di stima.

1.11 Stato di occupazione

Il compendio immobiliare risulta occupato dal signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

1.12 Metodo di stima

Oggetto della presente relazione è la ricerca del più probabile valore di mercato all'attualità del complesso immobiliare nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova.

Il compendio immobiliare in esame comprendente più unità immobiliari di vecchia costruzione e in pessime condizioni manutentive oltre a terreni coltivati.

Presenta quindi tipologie a destinazione particolari e come tali non suscettibili di comparazione nell'ambito di un mercato ordinario nel quale beni analoghi siano oggetto di frequenti transazioni.

36

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

In tale situazione, si è ritenuto che il procedimento di stima più idoneo per la quantificazione del più probabile valore di mercato, così come riportato nella UNI 11588:2014, sia **il metodo a Costo di Ricostruzione deprezzato**. Mediante tale procedimento il più probabile valore di mercato di un immobile viene quantificato attraverso la determinazione analitica del costo di produzione del bene nello stato attuale, costituente la somma dei costi afferenti a ciascuna tipologia omogenea di opere e/o parti che compongono ciascun immobile, necessario per la produzione di un bene uguale per quanto possibile a quello oggetto di stima.

In relazione al suddetto metodo di stima il valore del complesso sarà determinato dalla somma :

- del valore di ricostruzione/produzione a nuovo dei fabbricati e successivamente ricondotto allo stato in cui si trovano gli stessi mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento;
- del valore dell'area di sedime;
- del valore dei terreni.

$$V_{\text{compl}} = V_{\text{cost}} + V_{\text{area}}$$

ove:

V_{compl} = valore del complesso immobiliare nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trovano i manufatti;

V_{cost} = valore di costruzione dell'immobile nello stato in cui si trova;

V_{area} = valore dell'area di sedime dei manufatti con un incidenza del 10% e dell'area esterna (con la coltura riportata in catasto).

Il valore di riproduzione dei fabbricati deriva dall'analisi dei costi di riproduzione a nuovo implicitamente comprensivi di tutti quegli oneri accessori non chiaramente specificati e differenziati, quali interessi passivi sui capitali anticipati, oneri di preammortamento, spese tecniche di progettazione, indagini, calcoli e direzione lavori, oneri per la sicurezza, contenziosi giuridici, oneri fiscali, oneri di concessione, imposte, tasse, spese generali, imprevisti, utili, ecc. Il valore di riproduzione del fabbricato nello stato in cui attualmente si trova, è determi-



nato mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento in considerazione della vetustà, obsolescenza e anni trascorsi dalle ultime opere di manutenzione straordinaria.

$$V_{cost} = V_{imm} \times K_{dep}$$

dove

V_{cost} = valore dell'immobile nello stato in cui si trova;

V_{imm} = Valore di ricostruzione dell'immobile a nuovo;

K_{dep} = coefficiente di deprezzamento;

Il valore di ricostruzione dell'immobile a nuovo V_{imm} si ricava dalla formula:

$$V_{imm} = \{[(C_{cos} + S_{gen} + O_{con} + S_{tec}) \times (1 + I_{pass}\%)] \times (1 + U_{imp}\%)\} \times S_{tot}$$

dove

C_{cos} = Costo unitario di ricostruzione dell'immobile al nuovo ;

S_{gen} = Spese generali unitarie;

O_{con} = Oneri concessori unitari;

S_{tec} = Spese tecniche unitarie;

I_{pass} = Interessi passivi

U_{imp} = Utile imprenditoriale

S_{tot} = superficie totale lorda della struttura.

Il valore K_{dep} può essere a suo volta ottenuto in funzione del valore D che esprime la percentuale di deprezzamento del bene **$K_{dep} = 100\% - D$**

Il valore del deprezzamento D è funzione principalmente dell'età dell'edificio o degli anni trascorsi dalle ultime opere di manutenzione straordinaria nel nostro caso l'immobile è stato edificato negli anni '60 e mai oggetto di ristrutturazione e la vetustà è assimilabile ad un edificio di circa 80 anni per il pessimo stato di manutenzione in cui versa.

Tab. 8.2

Età dell'edificio	Edificio di durata 50 anni	Edificio di durata 100 anni	Età dell'edificio	Edificio di durata 100 anni
5	3,56%	1,60%	55	37,32%
10	8,57%	3,56%	60	42,84%
15	14,99%	5,89%	65	48,74%
20	22,84%	8,57%	70	54,99%
25	32,14%	11,60%	75	61,60%
30	42,84%	14,99%	80	68,56%
35	54,99%	18,75%	85	75,89%
40	68,56%	22,84%	90	83,54%
45	83,54%	27,32%	95	91,60%
50	99,99%	32,14%	100	99,99%

Orefice M. (1996), Estimo, vol. III: Estimo Industriale. UTET:Torino

- La prima colonna riporta l'età dell'edificio o gli anni trascorsi dalle ultime opere di manutenzione straordinaria;
- La seconda colonna rappresenta il deprezzamento percentuale del valore a nuovo, stimato utilizzando la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C. 1973, La valutazione delle aziende, Etas Kompass, Milano) e fatta propria dalla letteratura scientifica di settore (Orefice M. 1996, Estimo Vol. III: Estimo Industriale, UTET, Torino).

1.13 Valutazione

Analiticamente, con tale metodo il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto, scaturisce dalla elaborazione tecnica economica dei seguenti parametri già elencati:

$$V_{\text{compl}} = V_{\text{cost}} + V_{\text{area}}$$

ove:

$$V_{\text{cost}} = V_{\text{imm}} \times K_{\text{dep}};$$

$$V_{\text{area}} = V_{\text{area di sedime del fabbricato}} + \text{valore dei terreni coltivati.}$$

L'area di sedime del fabbricato sarà valutata con l'incidenza del 10% del valore del fabbricato a nuovo mentre relativamente al terreno, poiché questo esplica la sua utilità per un tempo praticamente infinito, non si farà riferimento al costo storico di acquisizione, che ai fini della determinazione del valore attuale ha poca rilevanza. Per il terreno il costo di riproduzione coincide quindi con il costo che si dovrebbe sostenere per l'acquisizione, cioè con l'attuale valore di mercato.

Tale valore è stato determinato dalla scrivente mediante la ricerca di atti di compravendita stipulati negli ultimi due/tre anni in zona che ha dato come risultato un unico atto di acquisto pertanto, si è preferito acquisire dati più verosimili e realistici dalla BANCA DATI DEI VALORI FONDIARI pubblicati sul sito CREA (<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondario>).

Si è pertanto assunto il valore medio indicato nelle tabelle BDVF allegata alla perizia a seconda della coltura in quanto si è anche notato che il valore medio dei "pascoli-seminativi-bosco ceduo" desunti dall'unico atto di compravendita pari ad €/m² 0,31 si discosta di poco dal valore medio riportato nella tabella **BDVF 2021 pari a €/ m² 0,36** per i pascoli permanenti e pascolo in zona collinare che sarà pertanto preso in considerazione ai fini della stima.

Si riporta un riassunto dei dati trovati che hanno fatto desumere il valore unitario dei terreni a seconda della loro destinazione:

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE	COMPARABILE VALORE AL MQ.
Atto di compravendita Rep.4526, Racc. 3175 del 09/03/2021, rogante notaio Antonella Lolito	Mottola FG. 33 P.LLe 37-38-39-40-50-54-106-107-108-109-110-111 (pascolo, pascolo arborato, seminativo bosco ceduo)	€ 150.000,00	488.890,00 mq	A €/mq 0,31



ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	COLTURA	Valori medio (000 euro) a ettaro	€/MQ
Valore medio riportato da crea : https://www.crea.gov.it/documents/68457/0/BDVF_min-max_2021+%282022_10%29+%281%29.xlsx/4afa3f4f-5674-eb54-1fd6-4ef3d7a34f84?t=1669721284142r zona altimetrica provinciale relativa alla Banca Dati dei Valori Fondiari per l'anno 2021	TARANTO e provincia: collina	Seminati- vi e orto- frutticole	14,2	€/mq 1,42
		Prati perma- nenti e pascoli	3,6	€/mq 0,36
		oliveti	12,7	€/mq 1,27

1.14 Valutazione

Analiticamente, con tale metodo il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto, scaturisce dalla elaborazione tecnica economica dei seguenti parametri già elencati:

$$V_{compl} = V_{cost} + V_{area}$$

ove:

$$V_{cost} = V_{imm} \times K_{dep};$$

$$V_{area} = Superficie \times valore \ unitario \ medio \ di \ mercato/mq$$

DATI:

Nel nostro caso l'ultima manutenzione registrata è assimilabile all'anno presunto di edificazione. Nell'ipotesi attendibile di una vita media di 100 anni, per il fabbricato il coefficiente di deprezzamento consultando la tabella 8.2 dovrebbe essere di 42,84%, considerando lo stato di manutenzione in cui versa e quanto meglio precisato nei paragrafi precedenti si è ritenuto però

41

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**



applicare un D più elevato e corrispondente ad una vita utile dell'edificio pari a 80 anni e così determinato:

$$K_{dep} = 100\% - D = (100 - 68,56)\% = 31,44\%$$

Il costo di costruzione a nuovo desunto dalla Delibera C.C. n. 6 del 05/02/2007 ed aggiornato ad oggi con i dati ISTAT risulta per il residenziale di €/ m^2 807,84.

Dato che trattasi di abitazione e fabbricati orientati ad uso azienda agricola e abitazione dell'agricoltore si decurta tale valore 20% ottenendo circa €/ m^2 645,00

Si sono determinati dei valori unitari di ricostruzione a nuovo come nel seguito specificato.

Valore di ricostruzione:

- a) Costo medio unitario di costruzione C_{cos} : €/ m^2 645,00
- b) Spese generali S_{gen} 2% di a): €/ m^2 12,90
- c) Oneri concessori O_{con} 4% di a): €/ m^2 25,80
- d) Spese tecniche S_{tec} 7% di a): €/ m^2 45,15
- e) Costo di costruzione comprensivo di spese a)+b)+c)+d)= €/ m^2 728,85
- f) tasso d'interesse sostenuti ipotizzando un tempo ordinario di intervento di 3 anni al tasso del 6% di e): €/ m^2 43,73
- g) Costo di produzione e)+f): €/ m^2 772,58
- h) Utile imprenditoriale U_{imp} pari al 15% di g): €/ m^2 115,88
- i) Valore globale di costruzione g)+h): €/ m^2 888,46
- j) Valore totale medio a metro quadrato arrotondato da i) €/ m^2 890,00

$$V_{imm} = 222,00 \times 890,00 = \mathbf{\text{€}197.580,00}$$

$$V_{area} = Superf. \times val. unit/mq =$$

$$44.613,00 \text{ mq} \times 0,36 \text{ €/mq} + 330 \text{ mq} \times 10\% \times 890,00 \text{ €/mq} = \mathbf{\text{€} 45.430,68}$$

$$V_{\text{cost}} = V_{\text{imm}} \times K_{\text{dep}} = 197.580,00 \times 31,44 \% = \text{€ } 62.119,00$$

pari a circa un valore unitario di €/mq 279,00 per gli immobili.



Valore totale di ricostruzione deprezzato:

$$V_{\text{compl}} = V_{\text{area}} + V_{\text{cost}} = 45.430,68 + 62.119,00 = \text{€ } 107.550,00$$



Non gravano sui terreni usi civici come da attestazione della Regione Puglia

Prot. r_puglia/AOO_079-20/07/2023/9758

1.15 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 10.755,00
	[10% valore di mercato]
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale, salvo diversa interpretazione e calcolo:	€10.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€0,00
Decurtazioni per affrancazione terreni:	€0,00
Spese condominiali :	€0,00
	Totale €20.755,00

1.16 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo per l'intero lotto è di:

43

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA



$P_{b.a. lotto} = \text{€}(\text{valore di mercato}) - \text{€}(\text{somma di tutte le correzioni}) = \text{€}107.550,00 - 20.755,00 = \text{€}86.795,00$ si arrotonda a **€87.000,00**

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO pari a =€ 87.000,00

1.17 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto UNICO						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 05/12/2022						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascrizio- ni</i>	<i>n°part./ gen.</i>
<p><i>Gli immobili oggetto del Lotto alla data di trascrizione del pignoramento risultavano in piena proprietà dei Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pervenuti giusto atto di compravendita del 06/06/2008 in notar Gianfranco Troise Mangoni di S. Stefano, notaio in Mottola (TA), rep n. 73864, trascritto il 10/06/2008 ai nn. 17699/12026.</i></p>						

1.18 Trascrizioni LOTTO UNICO

<i>n°part./gen.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17699/12026	10/06/2008	Compravendita del 06/06/2008rep. 73864, Gianfranco Troise Mangoni di S. Stefano, notaio in Mottola (TA)	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 cad.
34630/24947	05/12/2022	Pignoramento immobiliare, rep. 45336, del 30/08/2022, U-NEP DI TARANTO	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena

1.19 Vincoli e oneri del Lotto Unico:

<i>Iscrizioni Lotto</i>			
<i>N.r.g./N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
17700/4315	10/06/2008	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 06/06/2008 ai rogiti del Notaio Troise Mangoni di S. Stefano Gianfranco da Mottola (Ta), rep.n. 73865/19883 per un montante ipotecario di €200.000,00 ed un capitale di €100.000,00 durata anni 30 avente per oggetto gli immobili pignorati	BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova

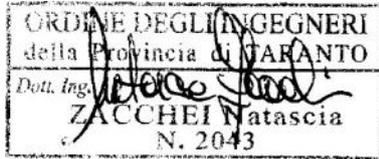
45

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

TARANTO (TA), 11/10/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Natascia Zacchei



ASTE
GIUDIZIARIE.it
NATASCIA ZACCHEI
Certificato N. 19FI00126PU17

UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016

PERSONALE CERTIFICATO

VALUTATORE IMMOBILIARE -LIVELLO AVANZATO



Indice allegati

Gli allegati comprenderanno: *Ricevute delle raccomandate A.R. e pec alle parti; Verbale di sopralluogo; Stato civile e di residenza; Visure catastali; Planimetrie catastali; estratto di mappa, certificato di destinazione urbanistica; Atto di provenienza; Rilievografico; Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti; Schema riassuntivo descrittivo del lotto; Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008; Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.; Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati; Attestazione terreni non gravati da usi civici come da attestazione della Regione Puglia.*



46

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 248/2022 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

