

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano

RELAZIONE DI CONSULENZA IN FORMATO PRIVACY

INTEGRAZIONE CTU

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 253/2000

PROMOSSO DA

"BANCO DI NAPOLI S.P.A."

CONTRO

"* + 1"**

AL QUALE SONO RIUNITI I PROCEDIMENTI DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 447/2000 PROMOSSO DA BANCO DI NAPOLI S.P.A. CONTRO * + 1**

N. 230/2006 PROMOSSO DA * CONTRO *****

N. 272/2006 PROMOSSO DA * CONTRO *****

Il C.T.U.

dott. ing. Paolo CARELLA

1. PREMESSA	3
1.1 QUESITO.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI	3
3. STIMA	4
3.1 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	4
3.2 PREZZO STIMATO	5
3.3 RAPPORTO RISPETTO AL PREZZO STIMATO NEL 2016	5
3.4 CONCLUSIONI	5

1. PREMESSA

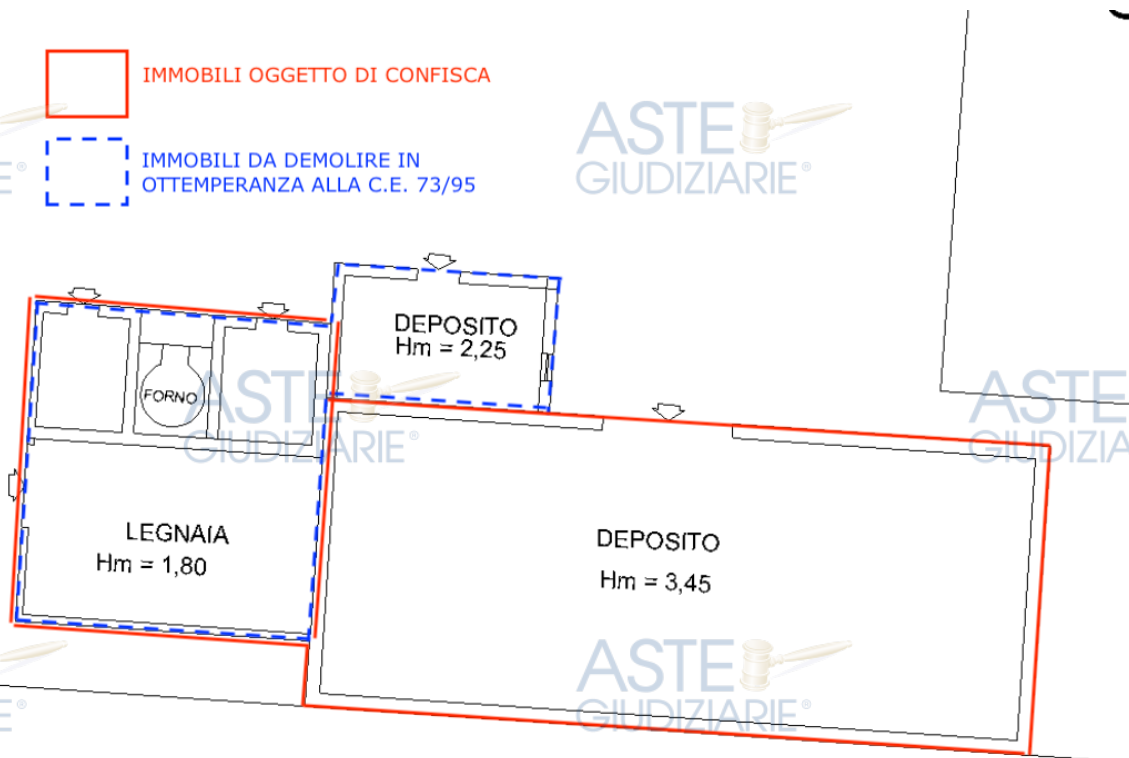
1.1 QUESITO

All'udienza del 6 ottobre 2025, l'Ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Paiano poneva al sottoscritto Dott. Ing. Paolo CARELLA, nominato esperto, il seguente quesito:

- 1) (...) l'esperto provveda ad aggiornare la relazione di stima del compendio pignorato in ragione del provvedimento di confisca e dell'ordine di distruzione di una parte dei manufatti presenti sul fondo oggetto di causa, determinando l'incidenza percentuale di tale confisca sul valore dell'immobile.

2. OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente C.T.U., per rispondere al quesito, riformulerà la stima del compendio pignorato (lotto 1), eliminando dalla stima finale il valore degli immobili confiscati e da demolire e decurtandone i costi per la demolizione. Si fa presente che una parte degli immobili confiscati e da demolire (legnaia, forno ed anche il deposito di h=2,25 m, rappresentati nella planimetria sottostante) non sono stati oggetto della iniziale valutazione. Di essi, dal prezzo stimato, è stato decurtato il costo di demolizione, poichè già da demolire in base a quanto stabilito dalla concessione edilizia n. 73/95 rilasciata per la edificazione dell'abitazione indicata con il subalterno 2, facente parte dello stesso lotto 1.





3. STIMA

Ripercorrendo la stima già fatta nel 2016, il valore del terreno, vedasi par. 2.19, è stato stimato in € **51.751,80**, il valore dei fabbricati censiti in catasto fabbricati con il sub. 1 della particella 377 del foglio 77, secondo la tabella di seguito riportata (vedasi par.2.19),

<i>Fabbricati</i>			
<i>Fabbricati</i>	<i>Superfici</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Totale</i>
P.lla 377 sub. 1 (1° corpo di fabbrica)	$SI = (15,8 \times 7,1) = 122,2 \text{ mq}$	150,00 €/mq	€ 18.330,00
P.lla 377 sub. 1 (2° corpo di fabbrica)	$SI = (10,1 \times 13) = 131,3 \text{ mq}$	300,00 €/mq	€ 39.390,00
P.lla 377 sub. 1 (area di pertinenza)	$S = 843,5 \text{ mq}$	20,00 €/mq	€ 16.870,00
totale			€ 56.260,00

ammonta ad € **56.260,00** ed il fabbricato, identificato con il foglio 77 particella 377 sub. 2, all'epoca del sopralluogo, in costruzione, ma adibito ad abitazione, è stato stimato, vedasi par. 2.19 della relazione depositata nel 2016, € **343.320,00**.

Il valore rimodulato del lotto è pertanto:

$$V_{\text{lotto}} = € 51.751,80 + € 56.260,00 + € 343.320,00 = € \mathbf{451.331,80}.$$

A tale valore andrà effettuato un opportuno adeguamento e correzione della stima che tenga conto della demolizione del fabbricato, della eliminazione delle lastre di amianto e del relativo conferimento a discarica, come indicato nel paragrafo seguente.

3.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 3% per assenza di garanzia per vizi:

€ **13.539,95**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima): € 5.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti (demolizione di circa 250 mc di volumi abusivi e conferimento dei materiali in discarica; in aggiunta, demolizione del corpo di fabbrica confiscato e conferimento a discarica del materiale di risulta oltre alla rimozione delle lastre di amianto con trasporto e conferimento a discarica): € 36.000,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00

3.2 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$P_{b.a. lotto} = € 451.331,80 - (13.539,95 + 5.000,00 + 36.000,00) = € 396.791,85$

3.3 Rapporto rispetto al prezzo stimato nel 2016

Il rapporto del prezzo stimato nel paragrafo precedente rispetto a quello stimato nel 2016 (€ 445.268,71) è pari a:

$€ (445.268,71 - € 396.791,85) / € 445.268,71 = 10,89\%$ che rappresenta l'incidenza percentuale della confisca sul valore dell'immobile.

3.4 Conclusioni

Considerando che € 71.270,00 è il prezzo a base d'asta dell'ultima vendita, poi sospesa, facendo seguito al rapporto suddetto, il prezzo a base d'asta si riduce a: $€ 71.270,00 \times (1 - 0,1089) = € 63.508,69$

In fede,

Dott. Ing. Paolo CARELLA

Taranto, martedì 2 dicembre 2025