



**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esec. n. 278/23 R.E.

Promossa da:

---

Contro:

---

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. ZANNA Francesca**

Udienza per conferimento del 01/07/2024



## TRIBUNALE DI TARANTO

## Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza dell'esperto Geom. TRINCHERA Aurelio nel  
procedimento di esecuzione immobiliare n° 278/2023, promossa da:

---

Contro

---

Decreto di nomina del 01/07/2024, accettazione incarico del 05/07/2024

Dopo il giuramento di rito il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Francesca ZANNA  
poneva al sottoscritto Geom. TRINCHERA Aurelio, nominato esperto, i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al **controllo** della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

**Successivamente:**

- 1. descriva 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. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.*



*Descriva 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).*

*Alleggi – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.*

3. *Accerti 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'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

4. *Accerti, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte eseguita 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. *Verifichi 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 precisi 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

7. *Accerti 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 allegghi 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. *Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

9. *Determini 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 adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione 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. 2 c.p.c.);*

10. *Alleggi 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. Depositi 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;*

*12. Alleghi 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;*

*13. Alleghi, 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.*

***Descrizione dei beni ricavata dagli atti:***

***Proc. n. 278/23 - Comune di Taranto***

*Fabbricati rurali alla contrada Todaro posti al piano terra e al primo piano distinti nel Catasto Urbano al foglio 202 p.la 9 subalterni:*

- sub. 4, ZC 1, Cat. C/3, classe 1, PT, consistenza mq. 243, sup. catastale mq. 306, rendita €. 1142,04;

- sub. 5, ZC 1, Cat. C/6, classe 1, PT, consistenza mq. 430, sup. catastale mq. 531, rendita €. 1576,74.
- sub. 6, ZC 1, Cat. A/4, classe 1, PT, vani 6, rendita €. 325,37.
- sub. 8, ZC 1, Cat. C/2, classe 1, P1, consistenza mq. 130, sup. catastale mq. 156, rendita €. 328,98;

con annesso il sub. 10 che rappresenta i due piazzali e il cortile interno indicati nel Catasto Urbano come bene comune non censibili...confina a Sud con via Grazia Deledda, a Nord con superstrada Taranto/Grottaglie, a Est con proprietà della Provincia di Taranto.

#### *Catasto urbano - Dati originali*

##### **Lotto 1 – Comune di Taranto**

**CONTRADA MASSERIA TODARO n. SC -- Piano T -- foglio 202 -- p.lla 805 --**  
sub. 4 -- Zona 1 -- Cat. C/3 -- classe 1 -- consistenza **243 mq** -- rendita €. **1142,04**.

##### **Lotto 2 – Comune di Taranto**

**CONTRADA MASSERIA TODARO n. SC -- Piano T -- foglio 202 -- p.lla 805 --**  
sub. 5 -- Zona 1 -- Cat. C/6 -- classe 1 -- consistenza **430 mq** -- rendita €. **1576,74**.

##### **Lotto 3 – Comune di Taranto**

**CONTRADA MASSERIA TODARO n. SC -- Piano T -- foglio 202 -- p.lla 805 --**  
sub. 6 -- Zona 1 -- Cat. A/4 -- classe 1 -- consistenza **6 vani** -- rendita €. **325,37**.

##### **Lotto 4 – Comune di Taranto**

**CONTRADA MASSERIA TODARO n. SC -- Piano T -- foglio 202 -- p.lla 805 --**  
sub. 8 -- Zona 1 -- Cat. C/2 -- classe 1 -- consistenza **130 mq** -- rendita €. **328,98**.

In ditta: ---, piena proprietà.

#### *Operazioni peritali, Attività e Sopralluoghi*



Successivamente all'incarico l'Ausiliario, Avv. Vita SANTORO in concordia con il C.T.U. sottoscritto, comunicava regolarmente alla parte l'avvio delle operazioni peritali fissando l'incontro al successivo 11 ottobre 2024 alle ore 10 presso i luoghi oggetto di perizia, poi risultato vano. Veniva quindi esperito nuovo tentativo di avvio operazioni peritali, fissando la nuova data al successivo 27 novembre 2024, sempre presso i luoghi oggetto di perizia. In tale sede, data la presenza dell'esecutato che consentiva l'accesso ai luoghi di perizia, venivano avviate regolarmente le operazioni in questione. Data la complessità dei rilievi, gli stessi venivano completati in successivi incontri, l'ultimo dei quali avvenuto il 5 dicembre 2024. A tal proposito si precisa che, considerate lo stato di conservazione generale e la predominante vegetazione spontanea, non è stato possibile raggiungere tutti gli ambienti oggetto di perizia, tuttavia si ritiene che quanto visitato abbia fornito sufficienti elementi per la redazione della stessa. Per quanto attiene le ricostruzioni grafiche conseguenti alle rilevazioni, proprio per il motivo anzidetto, questa consulenza si è avvalsa della documentazione catastale.

Le operazioni hanno compreso il sopralluogo presso l'archivio dell'UTC di Taranto per la ricerca degli eventuali precedenti edilizi, presso gli uffici del catasto, presso l'ufficio anagrafe di Taranto e presso l'Archivio Notarile di Taranto per acquisire il titolo di provenienza. In merito a quest'ultimo si precisa che non è stato possibile acquisire anche la documentazione grafica ad esso allegata in quanto costituita da tavole di grandi dimensioni (A0) e quindi non riproducibili dall'Archivio per mancanza di idonea attrezzatura. Essendo vietato far uscire tali atti dall'Ufficio (come dichiarato dai funzionari addetti) l'alternativa sarebbe stata la ricopiatura per sovrapposizione per poi essere da loro certificata, circostanza quest'ultima esageratamente elaborata



per dimensione e quantità di materiale. In ogni caso le piante catastali ne hanno rappresentato una buona sintesi.



**Controllata**, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

*ed in particolare:*

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

- Il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale.

- I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella suddetta certificazione.

- Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato ed è quindi stato acquisito dal CTU sottoscritto dal Comune del luogo in cui è stato celebrato dal quale si rileva che esiste rapporto di coniugio e dalle annotazioni a margine risulta che alla data di acquisto l'esecutato non era coniugato in regime di comunione legale, pertanto:

**Acquisito** l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato;

**Acquisita** le notizie urbanistiche necessarie;

**Si procede con la**

### **RELAZIONE DI STIMA**

#### **Premessa**

I lotti descritti nella presente perizia appartengono alla stessa struttura, della quale condividono alcuni degli argomenti che costituiscono risposta ai quesiti e che, con lo



*scopo di evitare inutili ripetizioni in fase di descrizione dei singoli LOTTI, sono stati anticipati in questa prima parte della relazione.*

--0--.

**Fabbricato:** I lotti oggetto di perizia costituiscono parte della “Masseria Todaro”, all’interno della quale partecipavano alla originaria attività di azienda agricola, attività ormai in disuso. Detta masseria, dotata di corti interne e terreno circostante di pertinenza, è situata nell’immediata periferia del quartiere più a nord della Città denominato “Tamburi”, ha accesso da via Archimede ad Ovest, che è una traversa di via Deledda posta a Sud, mentre a Nord confina con la SS7 oltre la quale inizia la zona industriale della Città.

La struttura generale del fabbricato è quella tipica delle antiche masserie tarantine, realizzata su due livelli, con le abitazioni al primo piano oltre a quelle distaccate destinate al personale.

La corte interna, il portale di ingresso, il tufo come materiale murario, i soffitti a volta o con putrelle in ferro, ma anche la semplicità dei prospetti, rappresentano gli elementi caratterizzanti del suo passato, ormai decaduto a causa dell’evidente quanto perdurante stato di incuria e abbandono.

**Caratteristiche zona:** La masseria è posta nella immediata periferia della Città, con ampi spazi, ottima luminosità ed edilizia relativamente recente. Ben servita da mezzi pubblici, è comunque vicina alla zona commerciale del quartiere, raggiungibile anche piedi. La zona, non panoramica, è dotata di strutture scolastiche, uffici e attività commerciali.

Risposta a **Punto 2** dei quesiti



**Pratica edilizia:** la masseria in questione è antica e quindi anteriore ad ogni previsione urbanistica, inoltre la ricerca eseguita presso l'archivio edile del comune di Taranto, sulla base dei dati a disposizione, non è emerso nulla in merito a successive pratiche edilizie ad essa relative. Non avendo altri elementi di confronto, ma anche per quanto visivamente desunto in occasione dei sopralluoghi, si presume che l'attuale stato dei luoghi sia quello originario ovvero che risalga ad epoca in cui l'edificazione era libera.

**Nota:** dall'atto di divisione allegato e che costituisce il titolo di provenienza nella presente relazione, in conseguenza delle attribuzioni delle varie quote, viene testualmente precisato che i dividendi, a loro cura e spese, si impegnavano:

- ad innalzare a tutta altezza il muro che cinge il cortile interno di proprietà di --- e lo separa dalla rampa;
- ad innalzare il muro di confine fra il terrazzo al primo piano di proprietà della signora --- e la copertura del frantoio di proprietà del signor ---;
- a chiudere la porta che dal cortile interno di proprietà di --- porta al locale "ricovero animali" di proprietà di ---;
- a chiudere la porta che consente l'accesso dalla cantina di proprietà di --  
- all'ovile di proprietà di ---;
- a chiudere la porta che dall'ingresso con annesso locale sottoscala di proprietà di --- porta al frantoio di proprietà di ---.

Di tale impegno, per quanto poco rilevante a fini edilizi, secondo quanto visibile in sede di sopralluogo, non sembra ci sia stato seguito. Rimane il fatto che dovrà comunque attuarsi.

**Abitabilità:** non risulta sia stata richiesta.

**Difformità:** Nessuna.

**Condonabilità:** Non necessaria.

**Conclusioni:** I lotti appartengono a struttura realizzata in data anteriore a qualsiasi regolamentazione urbanistica e poiché non risulta siano state eseguite opere successive, possono ritenersi urbanisticamente regolari, seppure privi di certificati di abitabilità/agibilità.

#### Risposta a **Punto 4** dei quesiti

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla **data della trascrizione del pignoramento: 04/10/2023** la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, di cui è stata acquisita copia. Tale titolo è una divisione ereditaria in favore anche del debitore. Si riporta di seguito le vicende relative alla titolarità, iscrizioni e trascrizioni, nel ventennio antecedente il pignoramento:

#### **Titolarità**

- Atto pubblico notarile tra vivi – divisione, Taranto rp 22997 rg 32650 del 31-10-2008, numero 34012/15551 del 29-10-2008 notaio Mobilio Prospero di Ginosa C.F. MBLPSP39B26F531P, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Taranto NCEU fgl.202 p.lla 9 sub.4, CONTRADA TODARO, c/3 - laboratorio per arti e mestieri, mq. 243; posto al piano terreno, Taranto NCEU fgl.202 p.lla 9 sub.5, CONTRADA TODARO, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 430; posto al piano terreno, Taranto NCEU fgl.202 p.lla 9 sub.6, CONTRADA TODARO, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6; posto al piano terreno, Taranto NCEU fgl.202 p.lla 9 sub.8, CONTRADA TODARO, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 130; posto al piano 1°. Quote di proprietà: ---, in separazione per 1/1 di

piena proprietà, --- 1/2 di piena proprietà, come bene personale, ---, in separazione per 1/2 di piena proprietà.

- Atto per causa di morte -- **accettazione di eredità con beneficio di inventario**,

Taranto rp 14765 rg 17379 del 28-09-1987, atto del 24-09-1987 pubblico ufficiale Direttore di Sezione di Cancelleria Pietro Romano della Pretura di Taranto

successione legale data morte 27-07-1987. Quote di proprietà: ---, ---, ---;

Dalla lettura del titolo della divisione form. r.p.22997/31-10-2008 si rintraccia che il sig. --- risulta deceduto lasciando quali unici eredi i due figli sig.ri --- (dichiarazione di successione n.83 Vol.821, registrata a Taranto il 27-07-1988) che non risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Taranto.

#### ***Iscrizioni***

**Ipoteca legale**, Taranto rp 1290 rg 11691 del 11-06-2013, atto numero 1954/10613

del 31-05-2013 pubblico ufficiale Equitalia Sud S.p.a. di Roma C.F. 11210661002, importo totale 42.382,98 Euro, importo capitale 21.191,49 Euro. Unità negoziale 1.

Taranto NCEU fgl.202 p.lla 9 sub.6, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6. Quote di proprietà: Equitalia Sud s.p.a. (favore) sede di Roma C.F. 11210661002 (domicilio ipotecario eletto Via XX Settembre, 6 Taranto), 1/1 di piena proprietà, --- 1/1 di piena proprietà.

#### ***Trascrizioni***

- atto esecutivo o cautelare, **verbale di pignoramento immobili**, Taranto rp 19832

rg 25941 del 04-10-2023, atto giudiziario numero 4541 del 06-09-2023 pubblico ufficiale Tribunale Di Taranto di Taranto C.F. 80019110735. Unità negoziale 1.

Taranto NCEU fgl.202 p.lla 805 sub.4, CONTRADA MASSERIA TODARO n°

SC, c/3 - laboratorio per arti e mestieri, mq. 243, Taranto NCEU fgl.202 p.lla 805

14





sub.5, CONTRADA MASSERIA TODARO n° SC, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 430, Taranto NCEU fgl.202 p.lla 805 sub.6, CONTRADA MASSERIA TODARO n° SC, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6, Taranto NCEU fgl.202 p.lla 805 sub.8, CONTRADA MASSERIA TODARO n° SC, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 130. Quote di proprietà: --- 1/1 di piena proprietà, ---, in separazione per 1/1 di piena proprietà;

atto esecutivo o cautelare, **verbale di pignoramento immobili**, Taranto rp 10493 rg 13590 del 08-07-2013, atto giudiziario numero 1433 del 17-05-2013 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte D'app. Lecce Sez. Dist. Taranto di Taranto C.F. 90037980738. Unità negoziale 1. Taranto NCEU fgl.202 p.lla 9 sub.4, CALLE MASSERIA TODARO n° SC, c/3 - laboratorio per arti e mestieri, mq. 243; posto al piano terreno, Taranto NCEU fgl.202 p.lla 9 sub.5, CALLE MASSERIA TODARO n° SC, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 430; posto al piano terreno, Taranto NCEU fgl.202 p.lla 9 sub.6, CALLE MASSERIA TODARO n° SC, a/4 - appartamento di tipo popolare, vani 6; posto al piano terreno, Taranto NCEU fgl.202 p.lla 9 sub.8, CALLE MASSERIA TODARO n° SC, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 130; posto al piano 1°. Quote di proprietà: --- 1/1 di piena proprietà, --- 1/1 di piena proprietà;

### **Risposta a Punto 7 dei quesiti**

Le unità immobiliari risultano liberi e disponibili.

Non risultano formalità, vincoli o oneri mentre si evidenzia che, trattandosi di una masseria antica, come da Regolamento Edilizio Comunale, è soggetta a tutela da parte della Soprintendenza Archeologica.

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

L'immobile non è in condominio.



**Risposta a Punto 8 dei quesiti**

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**LOTTO 1 foglio 202 -- p.lla 805 -- sub. 4 (FRANTOIO)**

**Risposta a Punto 1 dei quesiti**

**Descrizione sintetica:** Locale al piano terra ad uso frantoio con annessi depositi (come rilevato dalla relativa pianta catastale) accessibile da ampie porte prospicienti la corte interna. Integrato strutturalmente col resto della masseria è costituito da un ambiente principale, nel quale è ancora presente una antica macina in pietra, seguita da due ambienti di servizio (depositi).

**Area pertinenziale:** Le corti e le aree definite catastalmente come “beni comuni non censibili”.

**Materiali e impianti:** Le pareti sono in tufo e i solai a volta, tutto rivestito con intonaco semplice. I pavimenti sono in pietra e non risulta presenza di impianti di qualsiasi tipo o comunque da considerare tali. Gli infissi, ove esistenti, sono vecchi, in legno e vetri con una sola lastra.

**Stato manutentivo:** L'unità si presenta in cattivo stato di conservazione, conseguenza di perdurante abbandono, con intonaci cadenti, anneriti dal tempo e da varie infiltrazioni, mentre il pavimento è parzialmente divelto. La stessa condizione riguarda l'esterno, facciate incluse, ma che comunque si riferiscono anche ad elementi comuni al resto della masseria.

**Conclusioni:** L'unità si presenta in pessimo stato di conservazione anche se il contesto strutturale, favorito dalla tipologia edilizia dell'epoca, sembra sia ancora integro.

Pensando di sottoporla ad opera di manutenzione per riportare l'immobile ad una

condizione di normalità ai fini della stima, considerata la sua destinazione che non richiede particolari rifiniture, è stato empiricamente stimato un costo di €. 200 al mq di superficie utile, complessivamente pari ad €. 47600 così ottenuto:

$$\text{mq. } 238 \times 200 \text{ €/mq}$$

**Pertinenze:** L'unità non è dotata di pertinenze ad uso esclusivo.

#### **Ambienti**

**Ambienti:** considerato nella sua interezza ha una superficie interna di circa mq. 238, corrispondente ad una superficie lorda (commerciale) di circa mq. 305.

**Confini:** L'unità confina a Nord col cortile interno (BCNC sub. 9), ad Est col sub. 5 (stalla dell'esecutato), a Sud col piazzale (BCNC sub. 10) e ad Ovest col sub. 13.

#### **Risposta a Punto 3 dei quesiti**

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, i dati indicati in pignoramento identificano infatti l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

Non è stato necessario procedere ad eseguire variazioni per l'aggiornamento.

#### **Risposta a Punto 5 dei quesiti**

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

#### **Risposta a Punto 6 dei quesiti**

L'immobile non è stato pignorato solo pro quota.

#### **Risposta a Punto 9 dei quesiti**

**Metodo di stima:** Considerate le condizioni intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità dei vani; rifiniture e dotazioni, stato di conservazione ecc. dall'esterno) ed estrinseche (destinazione prevalente dei fabbricati del luogo; salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a far variare il valore del



fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utilizzando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Il procedimento è consistito nel comparare l'immobile da stimare ad altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi. Considerato che trattasi di un ambiente di lavoro (frantoio), catastalmente "laboratorio per arti e mestieri", data la vetustà e la similitudine agli altri immobili simili, si è rilevato un costo al metro quadro prossimo ad €. 300,00 considerato in normale stato di conservazione. Se si considera quindi che la superficie lorda (commerciale) dell'unità è pari a mq. 305, ne consegue che il **valore di mercato dell'immobile sarebbe pari a €. 91500,00** così ottenuto:

$$305 \times 300,00 = \text{€. 91500,00}$$

Tale valore di stima deve essere adeguato e corretto tramite applicazione dei costi per i lavori necessari a riportarlo in condizione di normalità e in precedenza empiricamente stimati in €. 47600, ne consegue quindi che il **valore dell'immobile adeguato e corretto** è pari circa ad **€. 44000** così ottenuti

$$91500 - 47600,00 = \text{€. 43900}$$

**LOTTO 2 foglio 202 -- p.lla 805 -- sub. 5 (STALLA)**

**Risposta a Punto 1 dei quesiti**

**Descrizione sintetica:** Locale al piano terra destinato ad originario ricovero per animali ovvero stalle (come rilevato dalla relativa pianta catastale) costituito da due ambienti principali tra loro comunicanti, oltre ad alcuni servizi e ad altra struttura raggiungibile da cortile interno, quest'ultima divisa in 6 ambienti. Accessibile da ampio portale prospiciente il piazzale comune, è integrato strutturalmente col resto della masseria.

**Area pertinenziale:** Le corti e le aree definite catastalmente come “beni comuni non censibili”.

**Materiali e impianti:** Le pareti sono in tufo e i solai a volta, tutto rivestito con intonaco semplice. I pavimenti, ove presenti, sono in pietra ovvero in terra battuta e/o cemento. Non risulta presenza di impianti di qualsiasi tipo o comunque da considerare tali. Gli infissi, ove esistenti, sono vecchi, in legno e vetri con una sola lastra.

**Stato manutentivo:** L'unità si presenta in cattivo stato di conservazione, conseguenza di perdurante abbandono, con intonaci cadenti, anneriti dal tempo e da varie infiltrazioni. La stessa condizione riguarda l'esterno, facciate incluse, ma che comunque si riferiscono anche ad elementi comuni al resto della masseria.

**Conclusioni:** L'unità si presenta in pessimo stato di conservazione anche se il contesto strutturale, favorito dalla tipologia edilizia dell'epoca, sembra sia ancora integro.

Pensando di sottoporla ad opera di manutenzione per riportare l'immobile ad una condizione di normalità ai fini della stima, considerata la sua destinazione che non richiede particolari rifiniture, è stato empiricamente stimato un costo di €. 200 al mq di superficie utile, complessivamente pari circa ad €. 84600 così ottenuto:

mq. 423 x 200 €/mq

**Pertinenze:** L'unità non è dotata di pertinenze ad uso esclusivo.

### **Ambienti**

**Ambienti:** considerato nella sua interezza ha una superficie interna di circa mq. 423, corrispondente ad una superficie lorda (commerciale) di mq. 525.

**Confini:** L'unità confina a Nord e a Sud con piazzali (BCNC sub. 10), ad Est con terreno libero, ad Ovest col resto della masseria.



**Risposta a Punto 3 dei quesiti**

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, i dati indicati in pignoramento identificano infatti l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

Non è stato necessario procedere ad eseguire variazioni per l'aggiornamento.

**Risposta a Punto 5 dei quesiti**

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

**Risposta a Punto 6 dei quesiti**

L'immobile non è stato pignorato solo pro quota.

**Risposta a Punto 9 dei quesiti**

**Metodo di stima:** Considerate le condizioni intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità dei vani; rifiniture e dotazioni, stato di conservazione ecc. dall'esterno) ed estrinseche (destinazione prevalente dei fabbricati del luogo; salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a far variare il valore del fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utilizzando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Il procedimento è consistito nel comparare l'immobile da stimare ad altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi. Considerato che trattasi di una "stalla", data la vetustà e la similitudine agli altri immobili di zona, si è rilevato un costo al metro quadro prossimo ad €. 300,00 considerato in normale stato di conservazione. Se si considera quindi che la superficie lorda (commerciale) dell'unità è pari a mq. 525, ne consegue che il **valore di mercato dell'immobile sarebbe pari a € 157500,00** così ottenuto:

$$525 \times 300,00 = \text{€ } 157500,00$$



Tale valore di stima deve essere adeguato e corretto tramite applicazione dei costi per i lavori necessari a riportarlo in condizione di normalità e in precedenza empiricamente stimati in €. 84600, ne consegue quindi che il **valore dell'immobile adeguato e corretto** è pari circa ad **€ 73000** così ottenuti

$$157500 - 84600,00 = \text{€ } 72900$$

**LOTTO 3 foglio 202 -- p.lla 805 -- sub. 6 (ABITAZIONE)**

**Risposta a Punto 1 dei quesiti**

**Descrizione sintetica:** Abitazione al piano terra con annesso garage e due depositi (come rilevato dalla relativa pianta catastale). Esterno alla Masseria ma comunque ad essa vicina e quindi con accesso dal piazzale comune (sub. 10), è costituito da una cucina, da cui si accede all'unico e piccolo bagno, da un disimpegno e due camere da letto. In prosecuzione del manufatto vi è un deposito, un garage e un altro deposito, tutti accessibili dall'esterno ovvero dal suddetto piazzale.

**Area pertinenziale:** Le corti e le aree definite catastalmente come "beni comuni non censibili".

**Materiali e impianti:** Le pareti sono in tufo e i solai sono piani con putrelle in ferro ovvero solai armati e orditi in opera (alla margherita). Il tutto si presenta rivestito con intonaco semplice, ovvero in piastrelle come nel caso delle pareti di bagno e cucina. I pavimenti sono in mattonelle di cemento e scaglie di marmo. Vi sono gli impianti ma ormai obsoleti e non funzionanti. Gli infissi, ove esistenti, sono vecchi, in legno e vetri con una sola lastra.

**Stato manutentivo:** L'unità si presenta in cattivo stato di conservazione, conseguenza di perdurante abbandono, con intonaci cadenti, anneriti dal tempo e da varie

infiltrazioni che provocano gocciolamento in occasione delle piogge. I solai ed i soffitti sono cadenti con evidenti e pericolosi sfondellamenti, come nel caso del garage o, peggio ancora, come nel caso del deposito più esterno il cui solaio risulta diroccato. La stessa condizione riguarda ogni rifinitura esterna.

**Conclusioni:** L'unità si presenta in pessimo stato di conservazione, con importanti infiltrazioni che stanno compromettendo la staticità dei solai, in parte sfondellati ed in parte diroccati. Pensando di sottoporla ad opera di manutenzione per riportare l'immobile ad una condizione di normalità ai fini della stima, escludendo la parte diroccata perché ritenuta antieconomica, considerato l'importante degrado in cui versa il resto, è stato empiricamente stimato un costo di €. 400 al mq di superficie utile per l'abitazione ed €. 250 al mq per il deposito ed il garage. Lo sviluppo di tali valori genera un costo complessivo pari ad €. 56600 così ottenuto:

$$(\text{mq. } 79 \times \text{€. } 400/\text{mq}) + (\text{mq. } 100 \times \text{€. } 250/\text{mq})$$

**Pertinenze:** all'unità in analisi, come già indicato, sono abbinati due depositi e un garage ad uso esclusivo (considerazione conseguente alla rappresentazione catastale dell'unità).

### Ambienti

**Ambiente interno:** cucina mq. 23,15, bagno mq. 3,50, corridoio disimpegno mq. 13,75, letto mq. 18,75, letto mq. 20 - **Ambienti di servizio:** deposito mq. 23, garage mq. 76, deposito (diroccato) mq. 23.



**Riepilogo ambienti:** Superficie Lorda (escluso ambienti di servizio) mq. 100, corrispondente ad una superficie utile interna di mq. 79, oltre agli ambienti di servizio di mq. 122 la cui superficie lorda è di mq. 150.

**Confini:** L'appartamento confina a Nord con la masseria, ad Est con terreno, a Sud con Via Deledda e ad Ovest con via Archime.

**Risposta a Punto 3 dei quesiti**

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, in particolare i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

Non è stato necessario procedere ad eseguire variazioni per l'aggiornamento.

**Risposta a Punto 5 dei quesiti**

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

**Risposta a Punto 6 dei quesiti**

L'immobile non è stato pignorato solo pro quota.

**Risposta a Punto 9 dei quesiti**

**Metodo di stima:** Considerate le condizioni intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità dei vani; rifiniture e dotazioni, stato di conservazione ecc. dall'esterno) ed estrinseche (destinazione prevalente dei fabbricati del luogo; salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a far variare il valore del fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utilizzando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Il procedimento è consistito nel comparare l'immobile da stimare ad altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi. Considerato che trattasi di "Abitazione di Tipo popolare", data la vetustà e la similitudine agli altri immobili di zona in normali condizioni, si è rilevato un costo al metro



quadro prossimo ad €. 400,00. Alla superficie dell'appartamento è quindi stata aggiunta la superficie del deposito non diroccato (l'altro è stato escluso dalla stima perché ritenuto antieconomico) e del garage, opportunamente ragguagliate tramite l'applicazione del coefficiente 0,6.

Se si considera quindi che:

- la superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 101;
- la superficie lorda del deposito e del garage è pari a mq. 99;

ne consegue che il **valore di mercato dell'immobile sarebbe pari a circa €.**

**64000,00** così ottenuto:

$$(\text{mq. } 101 + (\text{mq. } 99 \times 0.6)) \times \text{€. } 450/\text{mq} = \text{€. } 64160$$

Tale valore di stima deve essere adeguato e corretto tramite applicazione dei costi per i lavori necessari a riportarlo in condizione di normalità e in precedenza empiricamente stimati in €. 56600, ne consegue quindi che il **valore dell'immobile adeguato e corretto** è pari circa ad **€. 7500** così ottenuti

$$64160 - 56600 = \text{€. } 7560$$

### **LOTTO 4 foglio 202 -- p.lla 805 -- sub. 8 (GRANAIO)**

#### **Risposta a Punto 1 dei quesiti**

**Descrizione sintetica:** Locale ad uso granaio (come rilevato dalla relativa pianta catastale) al primo piano, accessibile tramite ampia scalinata attraverso la corte interna.

Integrato strutturalmente col resto della masseria è costituito da un primo ambiente contenente alcune vasche aperte oltre il quale, superati due gradini, vi è l'ulteriore ambiente indicato come granaio, quindi il deposito immediatamente collegato.

**Area pertinenziale:** Le corti e le aree definite catastalmente come “beni comuni non censibili”.

**Materiali e impianti:** Le pareti sono in tufo, i solai sono piani nel vano di ingresso e nel deposito mentre sono a volta nel granaio, i primi con putrelle in ferro mentre le volte sono in tufo. Il tutto rivestito con intonaco semplice. I pavimenti sono in piastrelle di cemento e scaglie di marmo, non risulta presenza di impianti di qualsiasi tipo o comunque da considerare tali. Gli infissi, ove esistenti, sono vecchi, in legno e vetri con una sola lastra.

**Stato manutentivo:** L'unità si presenta in cattivo stato conservazione, conseguenza di perdurante abbandono, con intonaci cadenti, anneriti dal tempo e da varie infiltrazioni. Le porzioni con solaio piano sono prossime allo sfondellamento. La stessa condizione riguarda l'esterno, facciate incluse, ma che comunque si riferiscono anche ad elementi comuni al resto della masseria.

**Conclusioni:** L'unità si presenta in pessimo stato di conservazione con i solai piani compromessi dalle infiltrazioni. Pensando di sottoporla ad opera di manutenzione per riportare l'immobile ad una condizione di normalità ai fini della stima, considerata la sua destinazione che non richiede particolari rifiniture, è stato empiricamente stimato un costo di €. 200 al mq di superficie utile, complessivamente pari circa ad €. 25400 così ottenuto:

mq. 127 x 200 €/mq

**Pertinenze:** L'unità non è dotata di pertinenze ad uso esclusivo.

**Ambienti**

**Ambienti:** considerato nella sua interezza ha una superficie interna di circa mq. 127, corrispondente ad una superficie lorda (commerciale) di mq. 153.

**Confini:** L'unità confina a Sud col piazzale (BCNC sub. 10), per gli altri lati con il resto della masseria.

**Risposta a Punto 3 dei quesiti**

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento, i dati indicati in pignoramento identificano infatti l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

Non è stato necessario procedere ad eseguire variazioni per l'aggiornamento.

**Risposta a Punto 5 dei quesiti**

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

**Risposta a Punto 6 dei quesiti**

L'immobile non è stato pignorato solo pro quota.

**Risposta a Punto 9 dei quesiti**

**Metodo di stima:** Considerate le condizioni intrinseche (ampiezza, esposizione e luminosità dei vani, rifiniture e dotazioni, stato di conservazione ecc.) ed estrinseche (destinazione prevalente dei fabbricati del luogo; salubrità della zona; presenza di opere primarie e secondarie ecc.) che influiscono a far variare il valore del fabbricato, il C.T.U. ha ritenuto di effettuare la stima utilizzando il metodo per la determinazione del **valore di mercato**. Il procedimento è consistito nel comparare l'immobile da stimare ad altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi. Considerato che trattasi di granaio con annessi depositi, catastalmente "locale di deposito", data la vetustà e la similitudine agli altri immobili di zona, si è rilevato un costo al metro quadro





prossimo ad €. 300,00 considerato in normale stato di conservazione. Se si considera quindi che la superficie lorda (commerciale) dell'unità è pari a mq. 305, ne consegue che il **valore di mercato dell'immobile sarebbe pari a circa €. 46.000,00** così ottenuto:

$$153 \times 300,00 = \text{€} . 45900,00$$

Tale valore di stima deve essere adeguato e corretto tramite applicazione dei costi per i lavori necessari a riportarlo in condizione di normalità e in precedenza empiricamente stimati in €. 25400, ne consegue quindi che il **valore dell'immobile adeguato e corretto** è pari ad €. 20500 così ottenuti

$$45900 - 25400 = \text{€} . 20500$$

Risposta a **Punto 10** dei quesiti

**Documentazione allegata:** Planimetrie degli immobili, visura catastale attuale, documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti.

*prov.* Sì, *plan. att.* Sì, *plan. cat.* Sì, *estr. Matr.* Sì.

**Verifica allegato 2**

*n. trascr.* Sì, *mappa* Sì, *c. cat.* Sì, *c. ipot.* no, *c. not.* Sì, *D.U.* No, *Stor.* Sì.

**Conclusioni:** La documentazione necessaria è in atti

*In fede,*

Geom. **TRINCHERA Aurelio**

Taranto, martedì 4 febbraio 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®