

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa F. Zanna

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 312/2022 R.E.

Contro [REDACTED]

Promosso da [REDACTED]

(Studio Legale avv. [REDACTED])

riunito al

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 329/2022 R.E.

Promosso da [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ELABORATO DEFINITIVO - SETTEMBRE/2025

C.T.U. : Picaro Vito ingegnere
Taranto via Plateja 55/6



TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione esecuzioni immobiliari**

Relazione di consulenza dell'esperto Ing. Picaro Vito nel procedimento di esecuzione immobiliare :

n° 312/2022 promosso da [REDACTED] riunito al procedimento n° 329/2022 promosso da [REDACTED]

LOTTO 1 : PERIZIA DI STIMA DEFINITIVA

Giuramento del 18/08/2023

Il sig. Giudice dell'esecuzione poneva al sottoscritto Ing. Picaro Vito, nominato esperto, i seguenti quesiti:

Controlli, prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti,.

“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 comma 2) c.p.c. segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'Esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle trascrizioni e iscrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della Conservatoria l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno 20 anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni(sia a favore che contro)risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risulti proprietario (sulla scorta dei registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

Ing Picaro Vito – E. I. 312/2022 contro Elia Amleto

Promossa da M.P.S. S.p.A.

2
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *se la certificazione risalga sino a un atto d'acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto deve inoltre precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data d'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente e al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, 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'art.36 del d.P.R. 380/01 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 caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili ignorati si trovino nelle*

condizioni previste dall'art. 40 co.6 della legge 47/85 ovvero dell'art 46 co.5 del d.P.R. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis co.1, n.7).

Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art 18 della legge 47/85.

3. *Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene(indirizzo, num. civ., 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 in 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. *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 e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento e 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 procedere 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 si-*

milare 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 dai 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 via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli. Specifici 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. 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 mq 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 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.2 c.p.c.);*
- 10. 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. 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;*
- 12. 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 25.02.2008), 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. 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.*

L'esperto, terminata la relazione , deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno 30 gg. prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore a mezzo racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare , concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici.

All'esperto sono concessi giorni 90 dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari a € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 gg. dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della*

Conservatoria dei RR.II., dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla L. n. 675/96;

- richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

| <i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i> | | |
|---|--------------|---|
| <i>Proc. n°</i> | <i>Lotto</i> | <i>Descrizione bene</i> |
| <i>Comune di Pulsano</i> | | |
| 312/2022 | Uno | Terreno agricolo in agro di Pulsano, in catasto Fg. n° 2, p.lle nn° 1156,1157,1314,1315,1410,1412 e p.lla n° 1100 (soppressa) |

Operazioni peritali

Il sottoscritto ha aggiornato le ricerche presso gli uffici comunali, al fine di reperire la ulteriore documentazione urbanistica-amministrativa riguardante i beni oggetto di stima.

Sopralluoghi

A seguito pec ai legali e con raccomandata A.R. all'esecutato, il giorno 20/09/2023, lo scrivente CTU ha eseguito il sopralluogo presso i terreni interessati, a partire dalla residenza in Pulsano dell'esecutato ed alla presenza dell'Ausiliario del G.D. avv. Angelo Messinese.

Formazione dei lotto

Il bene pignorato oggetto di aggiornamento forma unico lotto, ubicato nella immediata periferia del paese di Pulsano e considerato tale per l'organico collegamento e reciproca adiacenza delle diverse destinazioni urbanistiche delle aree, destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico e servizi annessi.

Premessa

Le valutazioni adottate dallo scrivente nell'elaborato peritale depositato in data 12.11.2024 sono state fatte oggetto di contestazioni, sia con riferimento ad una precedente perizia estimativa, nella procedura esecutiva riunita n° 261/2020, relativa agli stessi immobili, redatta in data 25.05.2022 dal CTU ing. Spinosa Pasquale, di



valore simile, ma antecedentemente all'approvazione definitiva del P.U.G. (all'epoca già adottato con delibera del 2003 e in corso di approvazione) e pertanto ritenuta comunque riduttiva dei valori assumibili successivamente dai terreni interessati, sia con produzione, ad approvazione avvenuta del P.U.G., di una prima perizia di parte redatta dall'arch. Zonza per conto dell'esecutato, cui ha fatto seguito un'ulteriore opposizione con perizia di parte, sempre a firma dello stesso professionista.

Nell'occasione il Consulente di parte ha reiterato concetti e valori di stima del suo precedente elaborato, obiettando altresì la natura "prudenziale" delle valutazioni espresse dallo scrivente Consulente Esperto nominato dal G.D..

Orbene, si ribadisce che i valori indicati nella prima perizia a firma dell'ing. Spinosa, al di là di essere di per sé palesemente superiori alle corrispondenti valutazioni di terreni agricoli a varia coltura, nel caso in genere seminativo, quale era la loro natura, per quanto incolti, abbiano tenuto già conto della procedura di approvazione del PUG in corso (già adottato e di cui nella citata perizia vengono dettagliati articoli, norme, stralci e CDU del 2022), sicuramente destinato a osservazioni e modifiche correttive, ma comunque indicativo di un radicale cambiamento e di un'auspicabile positiva evoluzione urbanistica con ricaduta economica sul territorio.

Pertanto si ha valido motivo di pensare che i valori assunti erano parzialmente già ottimisticamente indicativi del futuro plus valore assumibile dal compendio per la sua ubicazione in ambito diversamente e più produttivamente normato, come di fatto avvenuto nel 2024.

Per quanto attiene invece alla perizia di parte prodotta ed al successivo elaborato di conferma integrale, si ribadisce come l'assunzione dei singoli valori unitari per le diverse destinazioni sia liberamente dedotta, in assenza di storico riferimento in zona, e dettata da un'ottimistica ed immediata utilizzazione dei terreni, a parte quelli con natura di servizio, legati ad una finalità pubblico-privata, che necessita di volontà imprenditoriale e contemporanea attività politica di programmazione.

E' quindi parere dello scrivente che tali valori non possono rappresentare la immediata realtà di un mercato, che di fatto non c'è e che solo gradatamente, intorno agli obiettivi ed alle strategie della nuova realtà urbanistica comunale, potrà svilupparsi. Da qui il termine "prudenzialmente", adottato dallo scrivente Esperto, che rappresenta la logica precauzione di una valutazione deontologicamente e



obbligatoriamente neutrale, al fine di individuare valori congrui attribuibili al compendio in uno con l'incentivo al veloce svolgimento della procedura.

Tenuto comunque debitamente conto delle indicazioni ed obiezioni, che possano ritenersi indubbiamente e ragionevolmente congrue, contenute negli elaborati esibiti a confronto, lo scrivente conferma, per l'assunzione dei valori di stima, il riferimento economico della delibera comunale, che stabilisce i valori ai fini della tassazione, ma ritiene di poter, a ragione e per quanto sopra premesso, ridurre la percentuale di abbattimento adottata a scopi precauzionali, in assenza di un mercato di riferimento consolidato, ma con valori così ricavati, che possano comunque dare un effettivo impulso, in uno con l'operatività imprenditoriale privata e il coordinamento pubblico. Pertanto si ritiene, in via definitiva ed accettando ulteriormente in parte le controdeduzioni di parte, come ribadite negli elaborati esibiti, per i terreni con possibilità di edificazione, quali quelli a destinazione F8 "sociale, scolastica, culturale, sanitaria, cimiteriale" e finanche quelli a destinazione VS "Attrezzature sportive", tenuto altresì conto della considerevole consistenza totale del Lotto, di limitare per entrambe la percentuale di abbattimento considerata, inizialmente adottate rispettivamente pari al 50% e al 30% nella perizia già depositata, al solo e unico 30% dei valori di riferimento presi in considerazione.

Si conferma invece, per le aree P2 e V2 e per le restanti con solo funzione accessoria e/o di servizio, legate alla realizzazione degli interventi previsti, il valore agricolo di riferimento già adottato.

Lotto Uno

Descrizione : Piena proprietà del fondo agricolo in agro di Pulsano, costituito dalle particelle 1156, 1157, 1314, 1315, 1410,1412 del Fg.2, logisticamente divise dalla S.P. Pulsano- San Giorgio in due estensioni fronteggianti, per un totale catastale di mq. 38.945.

Caratteristiche zona

Il fondo agricolo è ubicato nell'agro di Pulsano, ai limiti della zona periferica edificata del paese, con accessi dalla S. P. Pulsano- San Giorgio.

Unità immobiliare

Trattasi di due appezzamenti, a conformazione pressochè regolare, giacitura pianeggiante, divisi dalla S.P. Pulsano San Giorgio, attualmente con assenza di vegetazione.

Destinazione Urbanistica

Il fondo giace in Zona Territoriale omogenea E Rurale del vigente Programma di Fabbricazione.

L'utilizzazione, variamente consentita per Attrezzature di pubblico interesse Generale, Parcheggio pubblico, Verde pubblico, Viabilità pubblica, era prevista nel P.U.G. adottato nel 2003, ma l'approvazione definitiva, slittata a seguito di diffuse opposizioni alle destinazioni previste, è stata rimandata alla Regione per le opportune correzioni.

Tale ultima revisione, restituita dalla Regione dopo le correzioni apportate, è stata finalmente oggetto di definitiva approvazione del Consiglio Comunale.

Le collegate deliberazioni di G.M., come di seguito elencate, sono utilizzate a riferimento per la valutazione definitiva del valore dei beni in perizia e sono di seguito elencate:

Approvazione del P.U.G.:

- Delibera di C.C. n° 68 del 19.09.2024 dichiarata esecutiva il 25.09.2024

Approvazione e conferma/aggiornamento dei valori delle aree edificabili ai fini I.M.U. e degli oneri di urbanizzazione:

- Delibera del Comm. Straord. n° 28 del 19.04.2018
- Delibera di G.M. n° 37 del 20.03.2019
- Delibera di G.M. n° 77 del 12.05.2020
- Delibera di G.M. n° 95 del 23.10.2023
- Delibera di G.M. n° 206 del 10.10.2024

Le specifiche destinazioni urbanistiche già contenute nel CDU rilasciato dal Settore Urbanistica nel 2023 (che subordinava il tutto alla precitata approvazione definitiva, ormai esecutiva dal settembre 2024), sono rimaste inalterate.

| <i>Superficie</i> | |
|-------------------|-------------------|
| <i>Tipologia</i> | <i>Area</i> |
| Z.T.O. E Rurale | mq. 38.945 |

Le particelle interessate ricadono nelle seguenti sottozone per le superfici indicate:

- F8 Attrezzature di pubblico interesse generale per circa mq. 19.000
- P2 Parcheggio pubblico per circa mq. 3.220
- VS Attrezzature sportive per circa mq. 10.357
- V2 Verde pubblico per circa mq 5.460
- Viabilità pubblica per la restante superficie

Confini

Il lotto, nelle sue due consistenze, confina con la S.P. Pulsano San Giorgio, da cui è diviso, con p.lle 895, 532, 1318, 999 del FG.2, vecchia strada Pulsano San Giorgio, salvo altri.

Catasto

| Catasto Terreni - Dati originali | | | | | | |
|---|------------|--------------|--------------|------------|-------------|-------------|
| Comune di Pulsano | | | | | | |
| Lotto | fg. | p.lla | colt. | cl. | sup. | r.a. |
| Uno | 1 | 1156 | seminativo | 1 | mq 26.401 | € 88,63 |
| | | 1157 | seminativo | 1 | mq 1.908 | € 6,41 |
| | | 1314 | seminativo | 2 | mq 10.357 | € 32,09 |
| | | 1315 | vigneto | 1 | mq 13 | € 0,12 |
| | | 1410 | seminativo | 2 | mq 200 | € 0,92 |
| | | 1412 | varie | | mq 66 | - |
| | | 1100 | soppressa | 0 | 0 | - |
| In ditta: ██████████ | | | | | | |

| Diritti reali | | | | | |
|----------------------|----------------------|----------------|-------------|-------------|------------------|
| diritto | pervenuto per | rogante | data | reg. | n° |
| Piena proprietà | Atto di successione | - | 03/10/1983 | 25/02/05 | Vol.197/ 2005 |

| Stato di possesso | | | | |
|--|------------|-------------|------------------|--|
| titolo | dal | reg. | data reg. | |
| Il fondo è nella disponibilità del proprietario. | | | | |

| Iscrizioni su p.lla 1314 | | | |
|---------------------------------|------------|--------------------|-----------------|
| N.R.G. | Del | Tipo | A favore |
| 8152/799 | 25.03.2019 | Ipoteca volontaria | ██████████ |

| Iscrizioni su p.lla 1314 e altre del Fg.1 | | | |
|--|------------|---------------------------|-----------------|
| N.R.G. | Del | Tipo | A favore |
| 32670/3778 | 16.11.2022 | Ipoteca della Riscossione | ██████████ |

| Trascrizioni su tutte le p.lle del Fg.2 | | | |
|--|------------|--------------|-----------------|
| N.R.G. | Del | Tipo | A favore |
| 1147/803 | 12.01.2023 | Pignoramento | ██████████ |
| 25762/18127 | 16.11.2020 | Pignoramento | ██████████ |
| 36945/26424 | 23.12.2022 | Pignoramento | ██████████ |

| <i>Documentazione allegata/verificata</i> | | | | | |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|-------------|-----------------------------------|
| <i>prov.</i> | <i>plan. att.</i> | <i>plan. cat.</i> | <i>plan. prog.</i> | <i>loc.</i> | <i>Cert. Di Dest. Urbanistica</i> |
| <i>Si</i> | - | <i>Si</i> | - | - | <i>Si</i> |

Metodo di stima

La stima del fondo è stata condotta, con metodo sintetico, ricercando il più probabile valore di mercato, con riferimento alla consistenza, alla presenza o meno di acqua per irrigazione, alla definitiva destinazione urbanistica, alle informazioni raccolte ed alla consultazione dei valori stabiliti nella deliberazione di G.M. di Pulsano per le aree edificabili ai fini della tassazione I.M.U. e ai valori agricoli medi della Regione Agraria n.5 (disponibili fino al 2011) editi dall'Agenzia Entrate, per terreni assimilabili (seminativo).

Tutto ciò premesso, con l'approvazione definitiva del P.U.G., la valutazione allo stato attuale può essere riferita in parte alla potenziale utilizzazione edificatoria di parte della consistenza immobiliare, per come destinata urbanisticamente, se pur legata ad opere di interesse pubblico, anche ad opera di privati, ma verosimilmente di non immediata e certa esecuzione.

La rimanente parte del lotto, con destinazione accessoria e di servizio, viene valutata, sempre in ossequio alle deliberazioni citate, in proporzione alle diverse colture, tenendo conto della vetustà delle quotazioni disponibili della R. Agraria n.5 aggiornata di conseguenza.

Pertanto si ritiene di considerare l'iniziale valore di €/mq 7,52 indicato nella citata Delibera di G.M. ridotto precauzionalmente del 30% **per le zone F8** con destinazione " Servizi di interesse pubblico, quali attrezzature scolastiche, attrezzature sanitarie, attrezzature per tempo libero e qualificazione dell'ambiente, attrezzature cimiteriali, depuratore urbano..." e **VS** con previsione di attrezzature sportive, che tenga conto della potenzialità e contemporaneamente della condizionata appetibilità, anche da parte del privato operatore, con valore finale adottato di **€/ mq 7,52 x 0,7 = € 5,26/mq** confermando il valore agricolo già adottato nella precedente perizia pari a **€/ha 9.000,00 per le restanti aree destinate a servizi pubblici sussidiari** (verde, parchi, giochi, viabilità, parcheggi...).

Nella valutazione globale si è già tenuto conto della presenza di un rudere inutilizzabile, con conseguente demolizione e conferimento a discarica dei rifiuti.

A ulteriore chiarimento e giustificazione delle valutazioni sopra espresse, si ribadisce che le destinazioni urbanistiche, previste dal P.U.G. nella zona, sono prevalentemente di interesse pubblico e come tali, pur prevedendo anche l'intervento privato con le stesse finalità, di non immediata utilizzazione, rimanendo subordinate allo specifico interesse per futuri possibili programmi di realizzazione, non prevedibili temporalmente e da considerare con le opportune limitazioni, che ne possono vincolare al momento l'immediata appetibilità sul mercato.



Determinazione del valore

LOTTO 1

mq 19.000 x €/mq 5,26 +mq 10.357 x €/mq 5,26 +mq 9.588 x €/mq 0,90 =
€ (99.940,00 + 54.478,00 + 8.629,00) = € 163.047,00 arrotondabili a

Valore totale del **LOTTO 1** € 163.000,00

Taranto, venerdì 05 Settembre 2025

Ing Picaro Vito

ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dott. Ing.
PICARO Vito
N. 451

