

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Proced. di esec. immobiliare: n° **327/2024**

promosso da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Relazione di consulenza dell'esperto ing. Domenico Blandino

Indice

1

- a. *Descrizione dei beni ricavata dagli atti*
- b. *Catasto urbano - Dati originali*
- c. *Catasto urbano - Dati aggiornati*
- d. *Note sulla situazione catastale*
- e. *Reindividuazione dei lotti*

2

- a. *Operazioni peritali*
- b. *Sopralluoghi*

3 (per ogni lotto)

- a. *Zona*
- b. *Fabbricato*
- c. *Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo*
- d. *Confini*
- e. *Pratica edilizia, abitabilità, difformità*

4

- a. *Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento*
- b. *Stato di possesso*
- c. *Successioni*
- d. *Iscrizioni*
- e. *Trascrizioni*
- f. *Possesso/spese condominiali*

5

Stima

6

Scheda riepilogativa

ALLEGATI

1a. Descrizione dei beni ricavata dagli atti

- 1 Metà indivisa di terreno in Massafra, loc. Santa Croce, della superficie di circa are 4 e ca 85
- 2 Fondo rustico in Massafra, loc. Lamadivite, della superficie di circa ha 1 are 9 e ca 40
- 3 Fondo rustico in Taranto, loc. Pantano, della superficie di circa are 94 e ca 75
- 4 Abitazione in Massafra, vico Pedota 34 e sottostante grotta, vico Pedota 30

1b. Catasto urbano - Dati originali in pignoramento

1	Fg. 44 P.IIa	1730	Sub - Cat	uliveto	Cl 3	Cons	485 mq	Rd	1,38 €	Ra	1,38 €
2.	Fg. 83 P.IIa	255	Sub - Cat	agrum.	Cl U	Cons	320 mq	Rd	13,22 €	Ra	4,13 €
2.	Fg. 83 P.IIa	40AA	Sub - Cat	agrum.	Cl	Cons	2.653 mq	Rd	109,61 €	Ra	34,25 €
2	Fg. 83 P.IIa	40AB	Sub - Cat	uliveto	Cl 3	Cons	927 mq	Rd	2,63 €	Ra	2,63 €
2	Fg. 83 P.IIa	41AA	Sub - Cat	agrum.	Cl	Cons	1.162 mq	Rd	48,01 €	Ra	15,00 €
2	Fg. 83 P.IIa	41AB	Sub - Cat	uliveto	Cl 3	Cons	778 mq	Rd	2,21 €	Ra	2,21 €
2	Fg. 83 P.IIa	199	Sub - Cat	agrum.	Cl U	Cons	582 mq	Rd	24,05 €	Ra	7,51 €
2	Fg. 83 P.IIa	254	Sub - Cat	agrum.	Cl U	Cons	698 mq	Rd	28,84 €	Ra	9,01 €
2	Fg. 83 P.IIa	383	Sub - Cat	agrum.	Cl U	Cons	3791 mq	Rd	156,63 €	Ra	48,05 €
2	Fg. 83 P.IIa	631	Sub 1 Cat	C/2	Cl 1	Cons	23 mq	Rend.	23,76 €		
3	Fg.161 P.IIa	164	Sub - Cat	agrum.	Cl U	Cons	4095 mq	Rd	169,19 €	Ra	52,87 €
3	Fg.161 P.IIa	354	Sub - Cat	uliveto	Cl 3	Cons	5338 mq	Rd	16,54 €	Ra	12,41 €
3	Fg.161 P.IIa	355	Sub 1 Cat	C/2	Cl 1	Cons	25 mq	Rend.	61,97 €		
4	Fg.115 P.IIa	919	Sub 2 Cat	A/5	Cl 2	Cons	1,5 vani	Rend.	54,23 €		
4	Fg.115 P.IIa	919	Sub 1 Cat	C/2	Cl 1	Cons	16 mq	Rend.	16,53 €		

1c. Catasto urbano - Dati aggiornati

1	Fg. 44 P.IIa	1730	Sub	- Cat	uliveto	Cl 3	Cons	485 mq	Rd	1,38 €	Ra	1,38 €
2.	Fg. 83 P.IIa	255	Sub	- Cat	agrum.	Cl U	Cons	320 mq	Rd	13,22 €	Ra	4,13 €
2.	Fg. 83 P.IIa	40AA	Sub	- Cat	agrum.	Cl	Cons	2.653 mq	Rd	109,61 €	Ra	34,25 €
2	Fg. 83 P.IIa	40AB	Sub	- Cat	uliveto	Cl 3	Cons	927 mq	Rd	2,63 €	Ra	2,63 €
2	Fg. 83 P.IIa	41AA	Sub	- Cat	agrum.	Cl	Cons	1.162 mq	Rd	48,01 €	Ra	15,00 €
2	Fg. 83 P.IIa	41AB	Sub	- Cat	uliveto	Cl 3	Cons	778 mq	Rd	2,21 €	Ra	2,21 €
2	Fg. 83 P.IIa	199	Sub	- Cat	agrum.	Cl U	Cons	582 mq	Rd	24,05 €	Ra	7,51 €
2	Fg. 83 P.IIa	254	Sub	- Cat	agrum.	Cl U	Cons	698 mq	Rd	28,84 €	Ra	9,01 €
2	Fg. 83 P.IIa	383	Sub	- Cat	agrum.	Cl U	Cons	3791 mq	Rd	156,63 €	Ra	48,05 €
2	Fg. 83 P.IIa	631	Sub 1	Cat	C/2	Cl 1	Cons	23 mq	Rend.	23,76 €		
3	Fg.161 P.IIa	164	Sub	- Cat	agrum.	Cl U	Cons	4095 mq	Rd	169,19 €	Ra	52,87 €
3	Fg.161 P.IIa	354	Sub	- Cat	uliveto	Cl 3	Cons	5338 mq	Rd	16,54 €	Ra	12,41 €
3	Fg.161 P.IIa	355	Sub 1	Cat	C/2	Cl 1	Cons	25 mq	Rend.	61,97 €		
4	Fg.115 P.IIa	919	Sub 2	Cat	A/5	Cl 2	Cons	1,5 vani	Rend.	54,23 €		
4	Fg.115 P.IIa	919	Sub 1	Cat	C/2	Cl 1	Cons	16 mq	Rend.	16,53 €		

1d. Note sulla situazione catastale

Nessuna osservazione

1e. Reindividuazione dei lotti

L1 Terreno in Massafra, loc. Santa Croce, della superficie di circa are 4 e ca 85

Fg. 44 P.IIa 1730 Sub - Cat uliveto Cl 3 Cons 485 mq Rd 1,38 € Ra 1,38 €

L2 Fondo rustico in Massafra, loc. Lamadivite, della superficie di circa ha 1 are 9 e ca 40 con insistente fabbricato

Fg. 83 P.IIa 255 Sub - Cat agrum. Cl U Cons 320 mq Rd 13,22 € Ra 4,13 €

Fg. 83 P.IIa 40AA Sub - Cat agrum. Cl Cons 2.653 mq Rd 109,61 € Ra 34,25 €

Fg. 83 P.IIa 40AB Sub - Cat uliveto Cl 3 Cons 927 mq Rd 2,63 € Ra 2,63 €

Fg. 83 P.IIa 41AA Sub - Cat agrum. Cl Cons 1.162 mq Rd 48,01 € Ra 15,00 €

Fg. 83 P.IIa 41AB Sub - Cat uliveto Cl 3 Cons 778 mq Rd 2,21 € Ra 2,21 €

Fg. 83 P.IIa 199 Sub - Cat agrum. Cl U Cons 582 mq Rd 24,05 € Ra 7,51 €

Fg. 83 P.IIa 254 Sub - Cat agrum. Cl U Cons 698 mq Rd 28,84 € Ra 9,01 €

Fg. 83 P.IIa 383 Sub - Cat agrum. Cl U Cons 3791 mq Rd 156,63 € Ra 48,05 €

Fg. 83 P.IIa 631 Sub 1 Cat C/2 Cl 1 Cons 23 mq Rend. 23,76 €

L3 Fondo rustico in Taranto, loc. Pantano, della superficie di circa are 94 e ca 75

Fg. 161 P.IIa 164 Sub - Cat agrum. Cl U Cons 4095 mq Rd 169,19 € Ra 52,87 €

Fg. 161 P.IIa 354 Sub - Cat uliveto Cl 3 Cons 5338 mq Rd 16,54 € Ra 12,41 €

Fg. 161 P.IIa 355 Sub 1 Cat C/2 Cl 1 Cons 25 mq Rend. 61,97 €

L4 Abitazione in Massafra, vico Pedota 34 e sottostante grotta, vico Pedota 30

Fg. 115 P.IIa 919 Sub 2 Cat A/5 Cl 2 Cons 1,5 vani Rend. 54,23 €

Fg. 115 P.IIa 919 Sub 1 Cat C/2 Cl 1 Cons 16 mq Rend. 16,53 €

2a. Operazioni peritali

- nomina
- richiesta visura e planimetrie catastali
- sopralluoghi (4)
- relazione di perizia

2b. Sopralluoghi

Sono stati eseguiti 4 sopralluoghi in compagnia del debitore che ha consentito l'accesso ai luoghi.

3. Lotti**L1 Terreno in Massafra, loc. Santa Croce, di circa are 4 e ca 85****3a. Zona**

La zona a cui appartiene il terreno è situata alla periferia nord dell'abitato di Massafra, caratterizzata da edifici pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale (edilizia convenzionata), traffico veicolare non intenso, ampia disponibilità di parcheggi. Sono presenti tutti i servizi primari.

Le coordinate geografiche del punto di accesso sono approssimativamente: 40.597178 N, 17.125359 E

3b. Fabbricato

Non applicabile

3c. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo

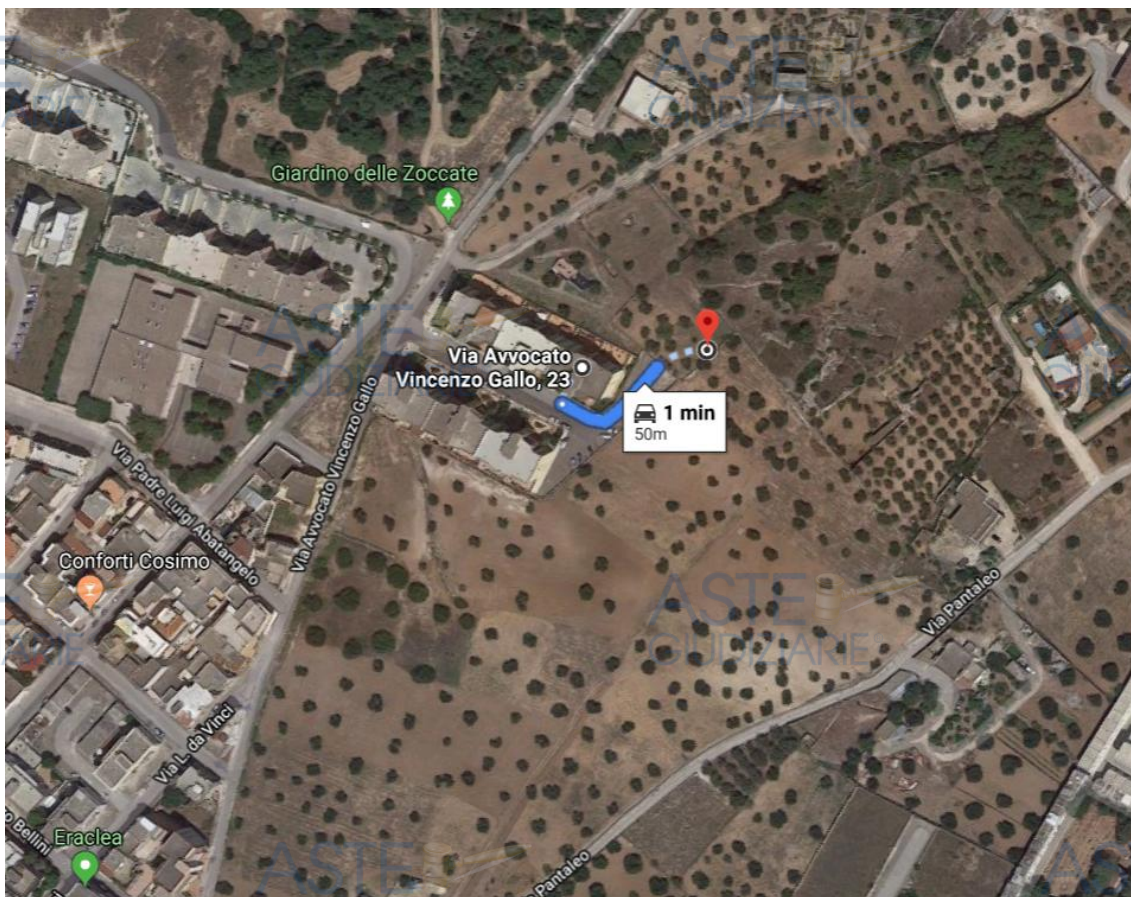
I terreni occupano un'estensione complessiva di circa 485 mq, pianeggiante.

3d. Confini

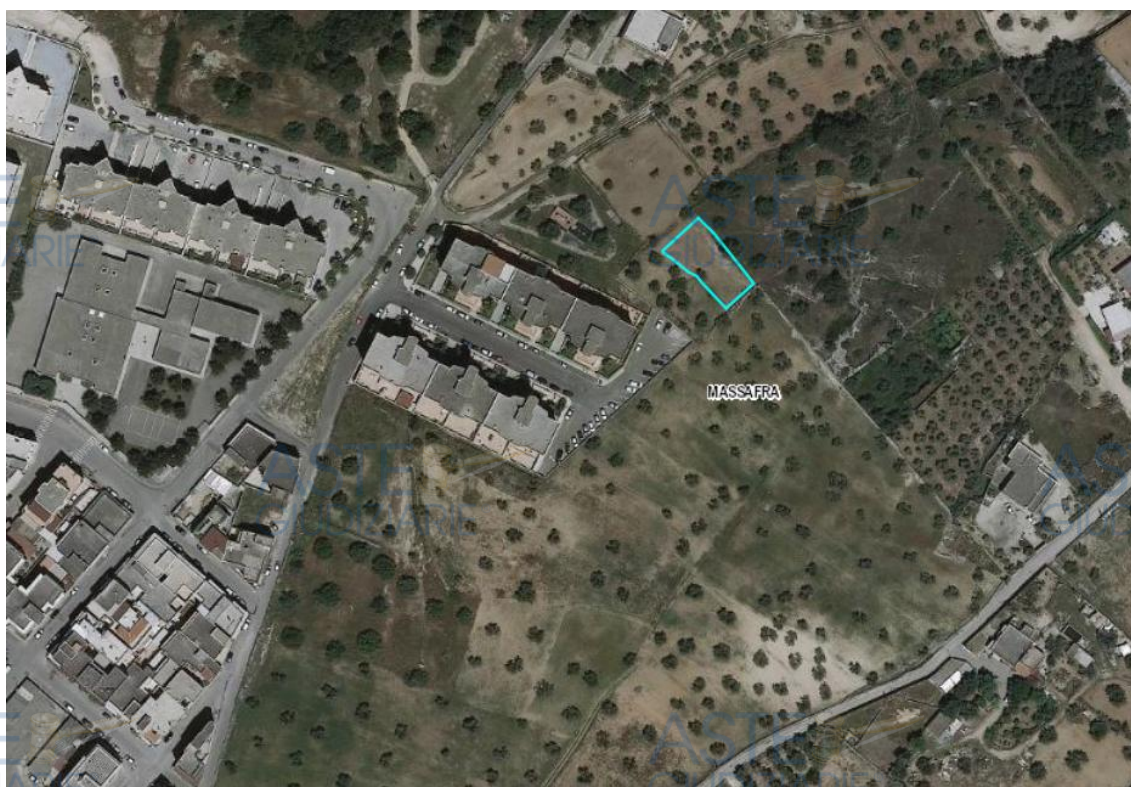
L1: pr. [REDACTED] *- *salvo altri

3e. Pratica edilizia, abitabilità, difformità

Il terreno ricade in zona A4 (zone residenziali di espansione), del vigente Piano di Fabbricazione di Massafra. In particolare, esiste un piano di zona (zona 167 – 2^a comprensorio – Il variante), per il quale, stabiliti gli indici urbanistici di comparto, sono state attribuite alle particelle facenti parte della zona, attraverso un calcolo fatto con metodo perequativo, le volumetrie edificabili. In particolare, alla particella in oggetto sono stati attribuiti 906 mc (si veda lotto 3a - particella 1730 della relazione tecnica illustrativa del citato piano particolareggiato). Il piano è disponibile in forma integrale all'indirizzo Internet:
<https://www.comunedimassafra.it/index.php?id=19&oggetto=1284> ,
da cui sono state estratte e qui allegate la relazione tecnica illustrativa e la tavola 5 (aree per gli standard).



L1 - (elaborazione da www.google.it/maps)



L1 - (elaborazione da webapps.sit.puglia.it)



L1 – Foto 01 (terreno oltre lo sfondo)

L2 Fondo rustico in Massafra, loc. Lamadivite, di circa ha 1 are 9 e ca 40

3a. Zona

La zona a cui appartengono gli immobili è situata a sud – ovest dell'abitato di Massafra, a circa 5,5 km dalla periferia. Si arriva all'accesso dei terreni percorrendo la via Chiatona verso sud – ovest sulla SP35; dopo l'attraversamento della SP38, si prosegue dritto sulla SP103 per circa 550 m, svoltando poi destra e proseguendo per 1,6 km circa.

Le coordinate geografiche del punto di accesso sono approssimativamente: 40.554556 N, 17.051669 E. La zona è caratterizzata da terreni di tipo agricolo e fabbricati rurali sparsi.

3b. Fabbricato

È presente un fabbricato in corrispondenza alla ex p.lla 384 (attualmente 631), allo stato grezzo, di forma rettangolare, superficie lorda circa 29 mq (netta 23 mq) altezza 2,75 m.

3c. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo

I terreni occupano un'estensione complessiva di circa 10940 mq, leggermente in pendenza, di forma irregolare.

È presente un sistema di irrigazione che attinge acqua dall'interno del lotto.

Dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che tutte le particelle ricadono in zona B1 – agricola e sono soggette alle prescrizioni così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

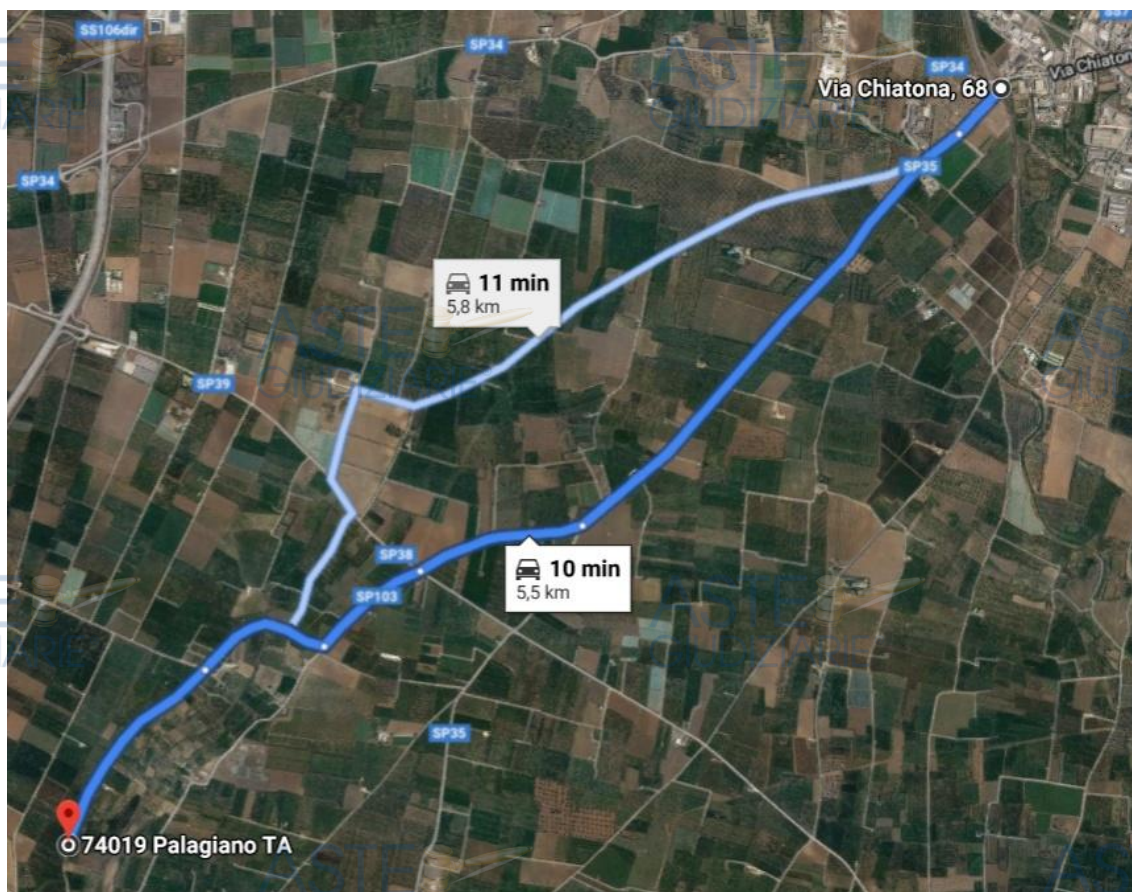
3d. Confini

L2

– * salvo altri

3e. Pratica edilizia, abitabilità, difformità

Non risultano pratiche edilizie per il fabbricato in oggetto. Il fabbricato è sanabile.



L2 – (elaborazione da www.google.it/maps)



L2 – (elaborazione da webapps.sit.puglia.it)



L2 – Foto 01 e Foto 02



L2 – Foto 03 e Foto 04



L2 – Foto 05 e Foto 06



L2 – Foto 07 e Foto 08

L3 Fondo rustico in Taranto, loc. Pantano, di circa are 94 e ca 75**3a. Zona**

La zona a cui appartengono gli immobili è situata ad ovest da Taranto, a circa 8,6 km partendo dall'imbocco della SS106. Si percorre la SS106 percorrendo ed uscendo in corrispondenza a Lido Azzurro, direzione Massafra. Dall'uscita, si percorre via Calata Carbonaro per 700 m circa e poi a destra la strada interpoderale dove, dopo circa 300 m, sono siti i terreni

Le coordinate geografiche del punto di accesso sono approssimativamente: 40.528682 N, 17.137525 E. La zona è caratterizzata da terreni di tipo agricolo e fabbricati rurali ed insediamenti produttivi sparsi.

3b. Fabbricato

E' presente un fabbricato rurale, di forma rettangolare, superficie lorda circa 25 mq, altezza 3,00 m. La struttura è in c.a. con solaio in latero cemento e muratura di tompagno in conci di tufo, intonacato esternamente e con accesso da cancello metallico. E' presente un porticato di 15 mq circa antistante l'ingresso.

3c. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo

I terreni occupano un'estensione complessiva di circa 9475 mq, pianeggiante e di forma regolare.

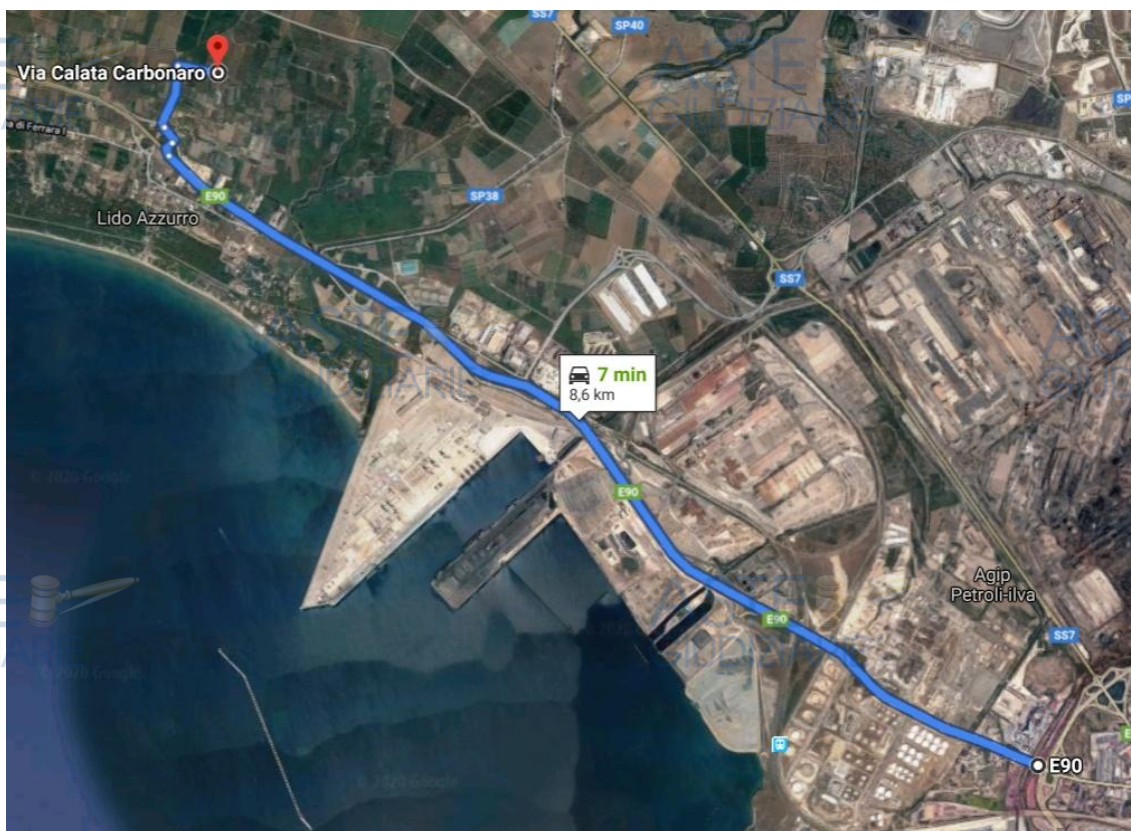
Dal certificato di destinazione urbanistica si rileva che tutte le particelle ricadono in Zona di Verde Agricolo di tipo B" e soggette alle prescrizioni così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica allegato.

3d. Confini

L3: pr. [REDACTED] – * salvo altri

3e. Pratica edilizia, abitabilità, difformità

E' presente una istanza di sanatoria (n.16172/0/1, protocollo 22563/C) ai sensi della legge 47/85. La pratica non è definita. L'immobile è sanabile completando la documentazione richiesta, pagando gli oneri e le sanzioni previste.



L3 – (elaborazione da www.google.it/maps)



L3 – (elaborazione da webapps.sit.puglia.it)



L3 – Foto 01 e Foto 02



L3 – Foto 03 e Foto 04



L3 – Foto 05 e Foto 06



L3 – Foto 07 e Foto 08

L4 Abitazione in Massafra, vico Pedota 34 e sottostante grotta, vico Pedota 30

3a. Zona

La zona a cui appartiene al centro storico di Massafra, caratterizzato da edifici di antica o antichissima costruzione (fra cui le tipiche "grotte") utilizzate, in tempi passati, per il ricovero animali ed attrezzature, alcuni dei quali di pregio storico, spesso in condizioni manutentive scarse. La viabilità si sviluppa su strade perimetrali carrabili con relativa facilità ed una fitta serie di stradine poco accessibili, con parcheggi limitati. E' dotata di tutti i servizi primari, secondari e terziari.

3b. Fabbricato

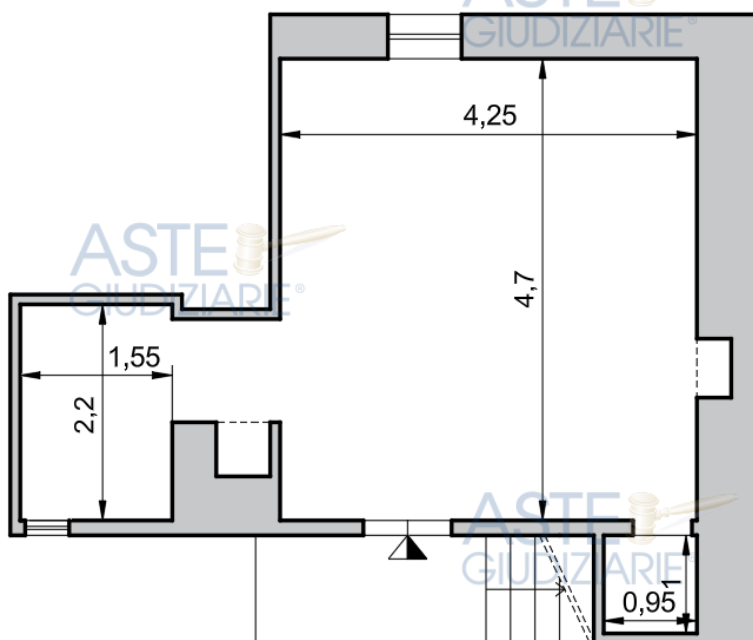
Il fabbricato è di antichissima costruzione, su due livelli. Al livello superiore è posto l'appartamento, a quello a quello inferiore il deposito ("grotta"), con accessi indipendenti. La struttura è in muratura portante. Da un punto di vista strutturale e tipologico presenta le stesse caratteristiche di gran parte degli edifici della zona.

3c. Unità immobiliare, materiali e impianti, stato manutentivo

Al piano seminterrato è presente la grotta, di forma irregolare, allo stato grezzo di superficie netta di 16 mq netti e altezza 2,40 con un piccolo vano di altezza inferiore a 1,5 m (non computabile come superficie catastale) accessibile da portone metallico, sprovvisto di impianti. Lo stato manutentivo è pessimo.

L'immobile al piano terreno era oggetto, al momento del sopralluogo, ad un intervento di ristrutturazione.

Il seguente schizzo rappresenta la situazione di fatto:



L'immobile comprende un ambiente di forma rettangolare di circa 20 mq netti (stimati 26 mq lordi) con volte a botte di altezza 3,95 m e un piccolo ripostiglio (circa 1 mq) ricavato nel sotto scala delle scale esterne. Attigua alla stanza, nello spazio originariamente occupato da un disimpegno (con accesso anche all'esterno, adesso chiuso) è stato ricavato un bagno di circa 3,5 mq netti e altezza 1,95 m.

Rispetto alla situazione di fatto, la planimetria catastale esistente (coincidente con quella di impianto) presenta diverse differenze e in particolare riporta anche una cucina che è localizzata (rispetto allo schizzo sovrastante) parallelamente alla zona ingresso/ disimpegno e dimensioni circa 1,5x2,8 m. Da dichiarazione del debitore (allegata), non una cucina bensì una zona cottura cibi era in tempi passati realmente presente, ma sostanzialmente essa era stata ricavata in una nicchia (attualmente murata) della parete portante, quindi non dava ulteriore superficie utile. Nel seguito si considererà in modo cautelativo l'immobile come rappresentato nello schizzo sovrastante (ovvero come osservato nel sopralluogo) ritenendo trascurabile il valore della superficie aggiuntiva eventualmente presente (cucina o zona cottura cibi) se rapportato alla demolizione del muro di chiusura necessaria alla sua esatta determinazione; inoltre gli stessi lavori di ristrutturazione in corso fanno presumere un valore nullo dell'eventuale nicchia presente. Per questo motivo, non è stato eseguito l'aggiornamento planimetrico catastale, detraendo però il relativo costo dal valore totale lordo di stima.

Gli infissi sono in legno, il pavimento in cemento con scaglie di marmo. Sono in costruzione gli impianti idrico, compresa acqua calda, scarico ed elettrico.

3d. Confini

L4 : [REDACTED] salvo altri.

3e. Pratica edilizia, abitabilità, difformità

L'edificio è di antica costruzione, non sono state reperite pratiche edilizie. Le difformità rispetto alla planimetria di impianto sono regolarizzabili.



L4 – Foto 01 e Foto 02



L4 – Foto 03 e Foto 04





L4 – Foto 05 e Foto 06



L4 – (grotta) Foto 07 e Foto 08

4a. Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Tipologia: Divisione e vendita

Diritti: Piena proprietà

Rogante: Notaio [REDACTED] in data: 07/09/2004 rep. 65965

Trascrizione: 14686 in data: 09/09/2004

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Immobili: Lotto 1

Note: Il lotto 1 nell'atto su descritto risulta venduto da [REDACTED] e [REDACTED] a [REDACTED] (in regime di comunione legale di beni) e pertanto così pervenuto in quota a [REDACTED]. Successivamente con atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 12/05/2017, trascritto il 08/06/2017 al n.r.p. 8575. è stato venduto da [REDACTED] ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni. Questo atto non è citato nella certificazione notarile.

Tipologia: Compravendita

Diritti: Piena proprietà

Rogante: Notaio [REDACTED] in data: 14/03/1980 rep. 330

Trascrizione: 4845 in data: 27/03/1980

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Immobili: Lotto 2

Note: -

Tipologia: Donazione e divisione

Diritti: Piena proprietà

Rogante: Notaio [REDACTED] in data: 02/02/1980 rep. 282

Trascrizione: 2440 in data: 15/02/1980

Contro: [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Immobili: Lotto 3

Note: Nell'atto, i genitori [REDACTED] donarono il fondo ai figli, riservandosi l'usufrutto reciprocamente e con diritto di accrescimento (usufrutto totalmente consolidato per morte rispettivamente in data [REDACTED] e [REDACTED])

Tipologia: Donazione
Diritti: Piena proprietà
Rogante: Notaio [REDACTED]
Trascrizione: 11972
Contro: [REDACTED]
A favore: [REDACTED]
Immobili: Lotto 4
Note: -

in data: 07/08/1991 rep. 7448
in data: 03/09/1991

4b. Stato di possesso

Tutti gli immobili sono liberi e nella disponibilità del debitore ed eventuali comproprietari. Non esistono condomini.

4c. Successioni

Non applicabile

4d. Iscrizioni

Nessuna

4e. Trascrizioni

Tipologia: Servitù di metanodotto
Pubblico ufficiale: -
Atto del: - rep. -
Trascritto il: 22/12/1998 N.r.p.: 14730
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]
Immobili fg.83 p.lle 40,255,383,384,631.1
Nota Le particelle 383 e 384 derivano dalla particella 42

Tipologia: Ordinanza di sequestro conservativo
Pubblico ufficiale: Tribunale di Taranto
Atto del: 07/06/2006 rep. 2745/2006
Trascritto il: 17/10/2006 N.r.p.: 17070
A favore: [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

Esec. Imm. 327/2024 contro [REDACTED] promossa da [REDACTED]

Immobili fg.83 p.lle 40,41,199 e 254

Tipologia: Pignoramento immobiliare

Pubblico ufficiale: Tribunale di Taranto

Atto del: 12/08/2019

rep. 4497/2019

Trascritto il: 24/09/2019

N.r.p.: 16881

A favore:

Contro:

Immobili Tutti

Nota: Vi sono anche altri immobili

Tipologia: Pignoramento immobiliare

Pubblico ufficiale: Tribunale di Taranto

Atto del: 08/11/2024

rep. 127

Trascritto il: 15/11/2024

N.r.p.: 21833

A favore:

Contro:

Immobili Tutti

4f. Spese condominiali

Non applicabile ad alcun lotto.

5. Stima

Lotto 1

Per la stima del lotto 1, si prende in considerazione la relazione tecnica del piano di fabbricazione legge 167 - Il variante allegato e si esegue una stima a costo di trasformazione. Da documento citato si ricavano i seguenti dati:

- superficie complessiva comparto: 135.798 mq
- volume esistente 94.809 mc
- volume da edificare: 135.465 mc

Da cui si ricava:

- volume totale (esist.+da edificare): 230.274 mc
- % volume esistente/vol. tot 41 %
- % volume da edificare/vol.tot. 59 %

Con le stesse percentuali, si attribuisce alle parti esistenti e da edificare, la relativa quota di superficie complessiva del comparto (al di là della reale consistenza delle particelle interessate);

- sup. comparto per volumi esistenti 55.911 mq
- sup. comparto per vol. da edificare 79.887 mq

Nel documento citato sono indicati, lotto per lotto, oltre alle volumetrie da edificare, anche il numero di piani e l'altezza massima.

Per ciascun lotto e per ogni piano edificabile sono state calcolate queste superfici:

- superficie coperta = volume edificabile / altezza massima
- superficie vendibile piano terra = superficie coperta x 90 %
- superficie vendibile piani superiori al p.t. = superficie coperta x 92 %
- superficie vendibile box = superficie coperta x 65%
- superficie vendibile balconi (escluso p.t.) = superficie coperta x 10%

Le prime tre percentuali indicate sono dovute alla presenza di aree comuni (es: 1-90% = 10% aree comuni al p.t.). Effettuando i calcoli di cui sopra, si ottengono i seguenti risultati totali

- superficie vendibile p.t.+ superiori 35.180 mq
- superficie balconi 2.775 mq
- superficie box 6.779 mq

A tali valori, si applicano coefficienti di omogeneizzazione per calcolare la superficie commerciale (1,00 per la parte abitativa, 0,30 per i balconi, 0,50 per i box), ottenendo (35.180x1,00+2.775x0,30+6.779x0,50)

- superficie commerciale 39.402 mq

Il valore commerciale lordo totale della parte da edificare si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per un prezzo di mercato stimato pari a 1.300 €/mq. Si ha (39.402×1.300) :

- Valore lordo commerciale 51.222.253 €

Per calcolare il valore dell'area a tale valore occorre sottrarre il costo di trasformazione totale. Il costo di trasformazione unitario da prezziario DEI 2014 per un edificio residenziale pluripiano con piano seminterrato è pari a 233 €/mc, che, che occorre aggiornare al 2024 con gli indici ISTAT del costo di costruzione (+14%) e moltiplicare per i mc edificabili. Si ha $(233 \times 1,14 \times 135.465)$

- Costo trasformazione totale 35.982.213 €

Occorre maggiorare tale valore di una percentuale che tiene conto delle spese accessorie (progettazione, direzione lavori, sicurezza, oneri vari), stimata pari al 15%. Si ha $(35.982.213 \times 1,15)$

- Costo lordo totale 41.379.545 €

Il valore totale dell'area è dato dalla differenza fra valore lordo commerciale e costo lordo totale. Si ha $(51.222.253 - 41.379.545)$

- Valore totale dell'area 9.842.707 €

Il valore unitario dell'area da edificare è pari al valore precedente diviso la superficie del comparto riferibile all'area da edificare. Si ha $(9.842.707 / 79.887)$

- Valore unitario area da edificare 123 €/mq

Tale valore, moltiplicato per, la superficie del lotto in oggetto (p.lla 1730, 485 mq), dà il valore lordo del lotto (123×485) . Si ha:

- Valore lordo lotto 59.756 €

Poiché la quota pignorata è pari al 50%, si dimezza la cifra precedente. Arrotondando si ha:

Valore stima L1 30.000 €

Lotto 2

Si stima per i terreni un valore di 2,2 €/mq. Si ha:

Esec. Imm. 327/2024 contro [REDACTED] promossa da [REDACTED]

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

Sup.c.: 320+3.580+1.940+582+698+3.791 10.911 mq
Valore lordo terreni: 10.911 x 2,2 24.004 €

Si stima per il fabbricato un valore di 250 €/mq. Si ha:

Superficie commerciale 29 mq
Valore lordo fabbricato: 29x250 7.250 €

Considerando la presenza del pozzo artesiano, si stima a corpo un aumento di valore pari a 2.400 €. Al valore totale si applica, per mancanza certificato esenzione vizi, una detrazione del 5% e per regolarizzazione pratiche edilizie un costo (comprese spese tecniche) di 2.500 €. Si ha:

Valore lordo: 24.004 + 7.250 + 2.400 33.654 €
- in detrazione esenzione vizi 1.683 €
- in detrazione regolarizzazione 2.500 €
Valore netto 29.471 €

La quota pignorata è pari al 100%. Arrotondando si ha:

Valore stima L2 29.400 €

Lotto 3

Si stima per i terreni un valore di 2,8 €/mq. Si ha:

Superficie complessiva: 4.095 + 5.338 9.433 mq
Valore lordo terreni: 9.433 x 2,8 26.412 €

Si stima per il fabbricato un valore di 250 €/mq. Nella superficie commerciale si individuano 25 mq di fabbricato e 17 mq di porticato, questi ultimi valutati con un coefficiente di 0,3.. Si ha:

Superficie commerciale 25 + 0,3x17 30,1 mq
Valore lordo fabbricato: 30,1x250 7.525 €

Considerando la presenza del pozzo artesiano, si stima a corpo un aumento di valore pari a 2.400 €. Al valore totale si applica, per mancanza certificato esenzione vizi, una detrazione del 5% e per regolarizzazione pratiche edilizie un costo (comprese spese tecniche) di 2.000 €. Si ha:

Valore lordo: 26.412 + 7.525 + 2.400 36.337 €
- in detrazione esenzione vizi 1.817 €
- in detrazione regolarizzazione 2.000 €

Valore netto 32.531 €

La quota pignorata è pari al 100%. Arrotondando si ha:

Valore stima L3 32.500 €

Lotto 4

Il fabbricato è posizionato catastalmente in zona C4 – Semicentrale/Centro storico di Massafra. Al primo semestre 2025 per le abitazioni di tipo economico le quotazioni OMI erano comprese fra 350 €/mq e 450 €/mq. Da una ricerca di mercato fatta per le abitazioni presenti in zona, i valori per abitazioni economiche si collocano in realtà verso valori maggiori rispetto al range prima indicato (530-700 €/mq), per immobili in dotati di impianti e in condizioni manutentive normali.

In definitiva, dato lo stato manutentivo, le finiture, si sceglie come prezzo unitario per la stima un valore pari a 600 €/mq.

Per quanto riguarda la superficie, si considera quella lorda della stanza a piano terra; date le altezze, si considerano accessorie tutte le altre superfici a piano terra e quella a piano seminterrato e pertanto per il calcolo della superficie omogeneizzata totale che si considerano queste ultime moltiplicate per un coefficiente pari a 0,50.

In definitiva si ha:

Superficie commerciale 26+ (4+1+16) x0,5 30,5 mq

Valore lordo fabbricato: 30,5x600 18.300 €

Al valore totale si applica, per mancanza certificato esenzione vizi, una detrazione del 5% e per regolarizzazione pratiche catastali un costo (comprese spese tecniche) di 1.000 €. Si ha:

Valore lordo: 18.300 €

- in detrazione esenzione vizi 915 €

- in detrazione regolarizzazione 1.000 €

Valore netto 16.385 €

La quota pignorata è pari al 100%. Arrotondando si ha:

Valore stima L4 16.000 €

6. Schede riepilogative

Lotto 1: Terreno edificabile in Massafra, loc. Santa Croce, di circa 485 mq

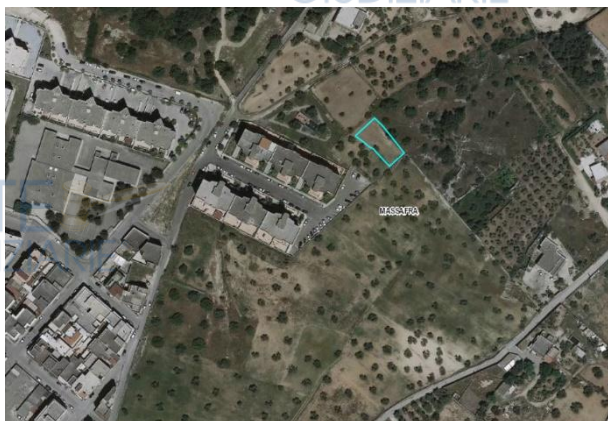


Descrizione sintetica:

Metà indivisa di terreno edificabile in Massafra loc. Santa Croce, della superficie di circa 485 mq. Il terreno ricade in zona A4 (zone residenziali di espansione), del vigente Piano di Fabbricazione di Massafra e compreso nel piano di zona (zona 167 – 2^a comprensorio – Il variante)

Localizzazione:

40.597178 N, 17.125359 E



Dati catastali: Foglio 44

P.la 1730 Sub - Cat ulivetoCl 3 Cons.485 mq

Confini:



*salvo altri

Pratiche edilizie:

-

Abitabilità/agibilità:

-

Difformità/sanatoria:

-

Possesso/utilizzo:

Nella disponibilità dei proprietari (50% debitore)

PREZZO VENDITA STIMATO: 30.000 €

Lotto 2: fondo rustico in Massafra, loc. Lamadivite, di circa 10.940 mq



Descrizione sintetica:

Piena proprietà di fondo rustico in Massafra, loc. Lamadivite, della superficie di circa 10.940 mq con insistente fabbricato di 29 mq lordi.

Localizzazione:

40.554556 N, 17.051669 E



Dati catastali: Foglio 83

P.Ila 255	Sub -	Cat agrumCl U	Cons.320 mq
P.Ila 40AA	Sub -	Cat agrumCl	Cons.2653mq
P.Ila 40AB	Sub -	Cat ulivetoCl 3	Cons.927 mq
P.Ila 41AA	Sub -	Cat agrumCl	Cons.1162mq
P.Ila 41AB	Sub -	Cat ulivetoCl 3	Cons.778 mq
P.Ila 199	Sub -	Cat agrumCl U	Cons.582 mq
P.Ila 254	Sub -	Cat agrumCl U	Cons.698 mq
P.Ila 383	Sub -	Cat agrumCl U	Cons.3791mq
P.Ila 631	Sub 1	Cat C/2. Cl 1	Cons. 23 mq

Confini:



* salvo altri

Pratiche edilizie:

Non disponibili

Abitabilità/agibilità:

-

Difformità/sanatoria:

Il fabbricato è regolarizzabile

Possesso/utilizzo:

Nella disponibilità del debitore

PREZZO VENDITA STIMATO : 29.400 €

Lotto 3: fondo rustico in Taranto, loc. Pantano, di circa 9.475 mq

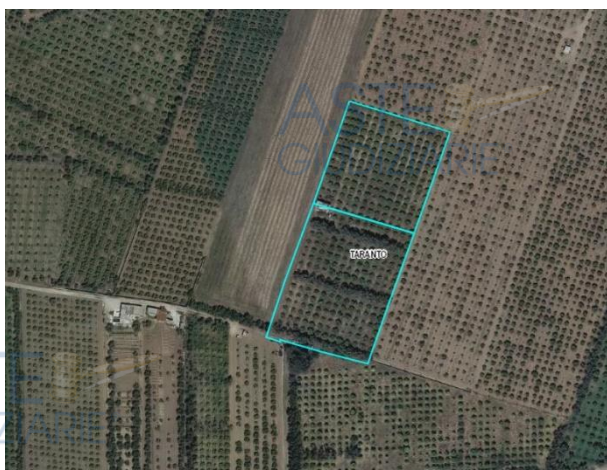


Descrizione sintetica:

Piena proprietà di fondo rustico in Taranto, loc. Pantano, della superficie di circa 9.475 mq con insistente fabbricato di circa 25 mq lordi con porticato di circa 15 mq.

Localizzazione:

40.528682 N, 17.137525 E



Dati catastali: Foglio 161

P.Ila 164 Sub - Cat agrumCI U Cons.4095mq
P.Ila 364 Sub - Cat uliv CI 3 Cons.5338mq
P.Ila 365 Sub 1 Cat C/2 CI 1 Cons.25 mq

Confini:

██
██ *salvo altri

Pratiche edilizie:

Istanza sanatoria 16172/0/1/

Abitabilità/agibilità:

Non disponibile

Difformità/sanatoria:

Da completare pratica sanatoria

Possesso/utilizzo:

Nella disponibilità del debitore

PREZZO VENDITA STIMATO : 32.500 €

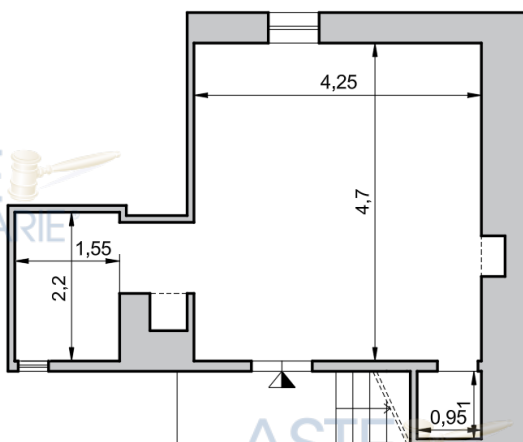
Lotto 4: Abitazione e sottostante grotta in Massafra, vico Pedota 30



Descrizione sintetica:

Piena proprietà di abitazione in Massafra composta da una stanza di circa 20 mq netti più accessori, in corso di ristrutturazione e con impianto elettrico, idrico e di scarico, e sottostante grotta di circa 16 mq netti, quest'ultima in condizioni pessime e senza impianti.

Planimetria (stato di fatto p.t.)



Dati catastali: Foglio 115

P.Ila 919 Sub 2 Cat A/5 Cl 2 Cons. 1,5 vani

P.Ila 919 Sub 1 Cat C/2 Cl 1 Cons. 16 mq

Confini:

████████████████████
██████████ salvo altri

Pratiche edilizie:

Edificio di antica costruzione

Abitabilità/agibilità:

Non disponibile

Difformità/sanatoria:

Presenti alcune difformità regolarizzabili

Possesso/utilizzo:

Nella disponibilità del debitore

PREZZO VENDITA STIMATO : 16.000 €

ALLEGATI 1 (documentazione tecnica)

Lotto 1

- a. Estratto di mappa
- b. Visura catastale storica
- c. Relazione II variante
- d. Tavola 5 II variante
- e. Certificato destinazione urbanistica Massafra

Lotto 2

- a. Estratto di mappa
- b. Visure catastali storiche
- c. Planimetria catastale

Lotto 3

- a. Estratto di mappa
- b. Visure catastali storiche
- c. Planimetria catastale
- d. Domanda sanatoria
- e. Elaborati grafici domanda sanatoria
- f. Certificato destinazione urbanistica Taranto

Lotto 4

- a. Estratto di mappa
- b. Visure catastali storiche
- c. Planimetrie catastali
- d. Comunicazione debitore

ALLEGATI 2 (documentazione amministrativa)

- a. Atto di provenienza
- b. Atto di pignoramento
- c. Nota trascrizione pignoramento
- d. Certificato notarile ventennale
- e. Estratto matrimonio

ALLEGATI 3 (atti di provenienza)

- a. Atti di provenienza L1
- b. Atto di provenienza L2
- c. Atto di provenienza L3
- d. Atto di provenienza L4