



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza nel procedimento di
esecuzione immobiliare 34/ 2025 R.E.

ASTE
GIUDIZIARIE® promosso da:

"

"

contro

"

"

Relazione di consulenza dell'esperto
Ing. LATANZA Marcello



Atto di giuramento e accettazione trasmesso in data 18.03.2025

Nell'udienza del 12/03/2025, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Paiano conferiva incarico all'esperto stimatore con le modalità telematiche e poneva al sottoscritto ing. LATANZA Marcello il seguente quesito:

“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.

In particolare l'esperto precisi:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni 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 dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento – a ciascuno degli immobili pignorati:

-se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici 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 ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici 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:

-se la certificazione risalga ad un atto di 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 alla situazione 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, inoltre, deve 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 ca-

so 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 di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge proprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed 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'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). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'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 ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo

dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare 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 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. 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) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli 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.);

11) 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);

12) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

14) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con 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 teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta 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 ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

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

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 Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

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

Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567 co.2 c.p.c.

Esaminati gli atti della procedura si precisa che:

- ✓ il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;
- ✓ la certificazione delle iscrizioni, richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari, si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento,
- ✓ la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro), richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari, si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento,
- ✓ il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e storico,
- ✓ il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato, pertanto è stato acquisito, dal sottoscritto esperto, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato dal quale risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
34/2025	unico	<i>"Unità negoziale n.1 (Relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/2) Immobile n.1 Comune L049A – Taranto (LE) Catasto Terreni Foglio 144 Particella 341 Classe 02 Natura – Pascolo Consistenza Superficie 3.67.65 Redditi: dominicale €47,47 Agrario €18,99 Indirizzo Taranto Il tutto con ogni accessione, pertinenza, addizione o dipendenza, con i frutti e tutto ciò che trovandosi sullo stesso bene deve comunque considerarsi immobile".</i>

Catasto Terreni – dati originari								
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl	Sup.	R. Dom.	R. Agr.	
Comune di Taranto								
unico	144	341	Pascolo	2	36765 mq	€ 47,47	€ 18,99	
In ditta:			nato a			Proprietà 1/2		
			nato a			Proprietà 1/2		

Operazioni peritali

A seguito di trasmissione di atto di giuramento ed accettazione dell'incarico effettuata in data 18/03/2025, dopo aver preso visione del fascicolo del procedimento e verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 576, secondo comma, c.p.c., il sottoscritto ha eseguito indagini e ricerche presso gli uffici comunali, immobiliari e catastali al fine di reperire la documentazione riguardante l'immobile oggetto di stima.

Elenco delle operazioni peritali:

1. estrazione di copia della mappa catastale dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Taranto (all. n.1);
2. sopralluogo con rilievo fotografico dell'unità negoziale oggetto di stima;
3. acquisizione dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dell'esecutato a seguito di istanza inoltrata presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Taranto in data 06/11/2025 (all. n.2);
4. estrazione di copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di stima dall'Archivio Notarile Distrettuale (all. n.3);
5. acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (all. n.4)

Reindividuazione dei lotti

In virtù di quanto visionato e dall'esame della documentazione catastale allegata, fatte le opportune valutazioni inerenti le attuali condizioni che caratterizzano il mercato di beni simili, sono stati individuati i seguenti lotti:

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
34/2025	unico	"Diritto di proprietà per la quota di ½ di terreno agricolo sito in comune di Taranto, con accesso da Viale Giuseppe Cannata; riportato in catasto terreni al foglio 144 p.lla 341 con qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 36765 mq, reddito dominicale € 47,47, reddito agrario € 18,99."

Catasto Terreni – Lotti reindividuati								
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Sup.	R. Dom.	R. Agr.	
Comune di Taranto								
unico	144	341	Pascolo	2	36765 mq	€ 47,47	€ 18,99	
In ditta:			nato a			Proprietà 1/2		
			nato a			Proprietà 1/2		

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2.

Descrizione sintetica: Diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di terreno agricolo sito in comune di Taranto, con accesso da Viale Giuseppe Cannata, riportato in catasto terreni al foglio 144 p.lla 341 con qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 36765mq, reddito dominicale € 47,47, reddito agrario € 18,99.

Caratteristiche della zona

L'area sulla quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima è sita in Taranto in zona periferica nel quartiere Paolo VI in prossimità dello svincolo tra la SP21 e la SS172.



Descrizione del fondo

Il fondo si estende per una superficie di circa 36800mq con forma piuttosto regolare, giacitura in piano e buona accessibilità dalla rete stradale esistente. Ha una buona esposizione e risulta privo di elementi di confine con altre particelle. Allo stato attuale il terreno è privo di colture, si rileva la presenza di poche essenze arboree e qualche arbusto tipico della macchia mediterranea.



Foto panoramiche punto di scatto 1





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. LATANZA Marcello - Relazione di stima nella procedura esecutiva n.34/2025 R.G.E. promossa da " " contro " "

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

10

Firmato Da: LATANZA MARCELLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 37c15f





Foto panoramiche punto di scatto 2

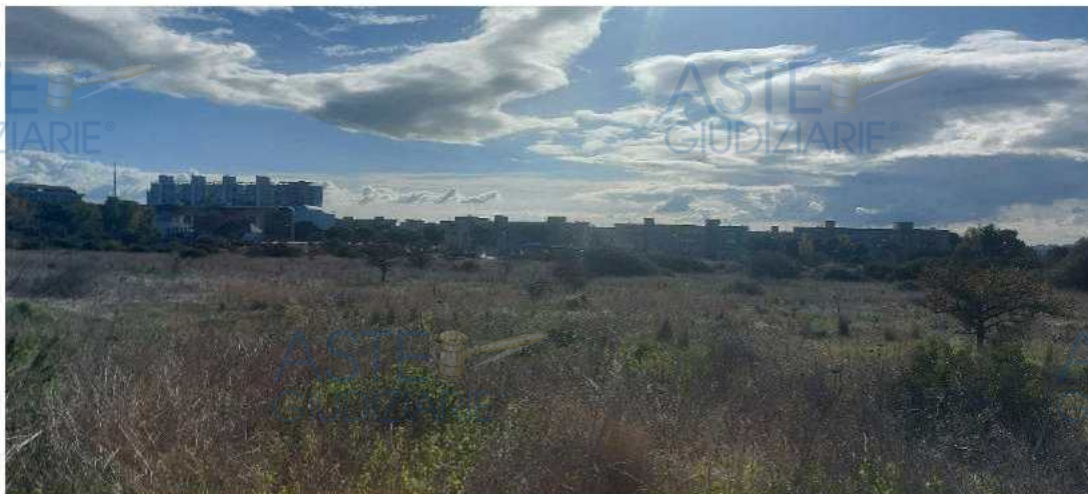






Foto panoramiche punto di scatto 3





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





In posizione centrale del lotto, ben distanziati dalle strade perimetrali, sono presenti due fabbricati allo stato grezzo, privi di infissi, privi di finiture e non accatastati. Non vi sono segnali di occupazione e si ritiene che siano in stato di abbandono da diversi anni.







Si rileva inoltre la presenza di diversi cumuli di detriti di epoca remota derivanti probabilmente da lavorazioni edili tra cui anche alcuni frammenti di lastre ondulate contenenti amianto il cui volume è di difficile valutazione a causa della presenza di arbusti e cespugli cresciuti tra i cumuli stessi.







In base alle informazioni oggi disponibili, i fabbricati risultano eseguiti senza alcun titolo abilitativo e pertanto soggetti a demolizione salvo dimostrazione della loro realizzazione in epoca antecedente alla Legge n. 761 del 1967.

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tarranto, il terreno risulta avere le seguenti destinazioni di PRG “Zona di verde di rispetto” in parte e “Zona di Verde Agricolo di tipo A” in parte.

Con riferimento al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.) il terreno risulta assoggettato parzialmente al regime vincolistico di tutela Componenti Culturali e Insediative – Ulteriori Contesti Paesaggistici e in particolare risulta ricompreso nelle aree di rispetto della rete dei tratturi disciplinato dall’art. 82 delle N.T.A. del P.P.T.R.

Il terreno non risulta essere terra demaniale civica o gravata da uso civico.

Consistenza

Oggetto	Id. Catastale	Sup. Catastale [mq]
Lotto unico	p.lla 341	36765,00

Confini

Il lotto confina con altre particelle tutte ricomprese nel foglio di mappa 144 del Comune di Taranto, in particolare confina a nord con le particelle n.535, n.536, n.325, n.290, n.326, n. 291, n.327, n.292, ad est con la particella n.178, a sud con la particella n.727, a sud-est con la particella n.729, ad ovest con la particella n.270.



Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 14.02.2025

Catasto Terreni del Comune di Taranto fg. 144, p.lla 341

Diritto	qt	Perv. Per	Rogante	Data	Trascr.	n° repertorio
Proprietà	1/2	Compravendita	Cosimo Panetti Notaio in Mottola	19 giugno 1985	24 giugno 1985	63298

Stato di possesso				
Titolo	dal	Reg.	Data reg.	Can. annuo
-	-	-	-	-
Possessori: l'immobile è nel possesso dell'esecutato e del comproprietario				

Iscrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
7605/1719	21/03/2005	Ipoteca legale	Servizio Riscossione Tributi Taranto SOGET SPA
3243/980	02/02/2006	Ipoteca legale	Servizio Riscossione Tributi Taranto SOGET SPA
18424/4507	16/06/2008	Ipoteca legale	Servizio Riscossione Tributi Taranto SOGET SPA
23617/2528	08/09/2023	Ipoteca in rinnovazione	Agenzia delle Entrate Riscossione

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
3668/ 2700	14/02/2025	Pignoramento	

Successioni	
Esecutato deceduto	Domanda di successione
NO	NO

Documentazione allegata/verificata						
Prov.	plan. att.	plan. cat.	Plan. Prog.	Loc.	estr. matr.	cond.
SI	-	-	-	-	SI	-
Verifica allegato 2						
n. Tra-scr. Pign.	Estratto di Mappa	Cert. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Stori-co Ven.
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI

Metodo di stima

Il valore dell'immobile è stimato facendo riferimento ai valori di mercato medi accertati dallo scrivente considerando l'ubicazione del fondo, le caratteristiche della zona e dell'accessibilità, la presenza di servizi ed infrastrutture, le caratteristiche del fondo, il tipo di terreno, le pendenze rilevate in loco, le colture esistenti, lo stato di manutenzione. Il valore di mercato di riferimento è stimato in **€ 10000/ha**.

Moltiplicando la superficie complessiva pari a 36765mq, ovvero 3,6765 ha, per il valore unitario, si ottiene il valore del fondo

$$V = 10000 \text{ €/ha} \times 3,6765 \text{ ha} = \text{€}36765$$

Al valore di stima dovranno essere detratti i costi relativi alla demolizione dei due fabbricati stimati in €10000 e i costi relativi alla bonifica del terreno per la rimozione di rifiuti attualmente presenti alcuni dei quali contenenti amianto stimati in € 16000 per un totale di €26000 salvo diversa determinazione da parte delle PP.AA competenti per materia sulla base di un progetto di bonifica.

Descrizione sintetica

Diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di terreno agricolo sito in comune di Taranto, con accesso da Viale Giuseppe Cannata, riportato in catasto terreni al foglio 144 p.lla 341 con qualità pascolo, classe 2, superficie catastale 36765mq, reddito dominicale € 47,47, reddito agrario € 18,99.

Il fondo ha forma piuttosto regolare, giacitura in piano e buona accessibilità dalla rete stradale esistente. Ha una buona esposizione e risulta privo di elementi di confine con altre particelle. Allo stato attuale il terreno è privo di colture, si rileva la presenza due fabbricati allo stato grezzo, privi di infissi, privi di finiture e non accatastati soggetti a demolizione salvo diversa dimostrazione di legittimità, si rileva inoltre la presenza di diversi cumuli di detriti di epoca remota derivanti da lavorazioni edili tra cui anche alcuni frammenti di lastre ondulate contenenti amianto di cui lo scrivente ha tenuto conto nel giudizio di stima. Il terreno non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore simile per i due comproprietari e la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura.

Valore di mercato dell'immobile: € 10800 (euro diecimilaottocento/00)

In fede.

Taranto, lì 12 gennaio 2026

L'esperto

dott. ing. Marcello LATANZA

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: copia della mappa catastale dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio del Comune di Taranto;

Allegato 2: estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dell'esecutato;

Allegato 3: copia dell'atto di compravendita dell'immobile oggetto di stima

Allegato 4: Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile oggetto di stima

Allegato 5: Allegato 5: perizia versione privacy