

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Zanna

RELAZIONE DI CONSULENZA

INTEGRAZIONE PROCEDIMENTO E.I. 44/2021 PROMOSSO DA BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1

E PRECEDENTE RELAZIONE DI STIMA GIÀ ESEGUITA PER PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 243/2017

PROMOSSO DA

“BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA soc. coop. per azioni”

CONTRO

“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX + 1”

Il C.T.U.

dott. ing. Natascia Zacchei



0. INTRODUZIONE	3
0.1 QUESITI.....	3
0.2 PREMESSA.....	6
1. INTEGRAZIONE ALLA PRECEDENTE PERIZIA DEL 31/01/2019	6
2. PERIZIA DEL 31/01/2019 AGGIORNATA AL 12/01/2022	7
2.1 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI	7
2.2 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	11
2.3 OPERAZIONI PERITALI	12
2.4 SOPRALLUOGHI.....	13
2.5 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	13
3. LOTTO UNICO	17
3.1 CARATTERISTICHE ZONA.....	19
3.2 FABBRICATO	20
3.3 SPESE CONDOMINIALI	20
3.4 MATERIALI E IMPIANTI.....	20
3.5 STATO MANUTENTIVO.....	20
3.6 CONCLUSIONI.....	21
3.7 INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI.....	21
3.8 INSERIMENTO NEL P.P.T.R.....	21
3.9 CONSISTENZA	22
3.10 CONFINI	23
3.11 DIFFORMITÀ E SANABILITÀ	24
3.12 METODO DI STIMA.....	25
3.13 VALUTAZIONE	28
3.14 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	31
3.15 PREZZO A BASE D'ASTA	31
3.16 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	32
3.17 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	34
3.18 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	35
INDICE ALLEGATI	36



0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico C.T.U.: 06/07/2021

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.): 21/03/2022

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Zanna poneva alla sottoscritta Ing. Natascia Zacchei, nominata esperto, i seguenti quesiti:

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 (calpestable) 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 non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

3

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 44/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA soc.coop. per azioni

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 simile 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 alleghi 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 an-

4

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 44/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA soc.coop. per azioni

teriori 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 accettare 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 pervizidel 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. 2c.p.c.; 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) al 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.

5

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 44/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA soc.coop. per azioni

Io sottoscritta Ing. Natascia Zacchei sono stata nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare n° 44/2021 in data 28/06/2021;

- **Esaminate le unità immobiliari presenti nell'atto di pignoramento rep.323 del 28/01/2021 constatavo che le stesse corrispondevano a quelle già stimate dalla scrivente e depositate con perizia del 31/01/2019** per la Esecuzione immobiliare n. 243/2017 promossa sempre da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXX. Di seguito la procedura risultava **estinta il 09/05/2019** per inosservanza del termine di legge per il deposito dell'istanza di vendita;
- In data 26/07/2021 richiedevo al giudice se **proseguire con le operazioni peritali con ulteriore sopralluogo dei luoghi o sospendere le attività peritali ritenendo ad oggi ulteriormente congruo il valore di stima riportato nella la perizia del 31/01/2019 ed apportando unicamente l'integrazione dello stato di occupazione dei terreni i quali risultano locati sino al 14/04/2022, salvo rinnovo.**
- **in data 10/11/2021 Il Giudice mi disponeva la sospensione delle operazioni di stima così come richiesto, con la sola integrazione dello stato di occupazione dei terreni .**

1. INTEGRAZIONE ALLA PRECEDENTE PERIZIA DEL 31/01/2019

Stato di occupazione dei terreni

Dal contratto di fitto sottoscritto in Laterza il 13/04/2018 e registrato presso l'agenzia delle Entrate di Taranto in pari data al n. 2371 Serie 3T risulta che i **terreni riportati nel Comune di Laterza al fg. 21, p.lle 116-117; fg.22 p.lle 13-15-45-55-12-50-68-14-43-44-65-111, sono stati concessi in affitto al sig. Xxxxxxxxxxxx per 4 anni a partire dal 15/04/2018 al 14/04/2022 per la somma annua di €500,00 che risulta congrua.**

In data 11/01/2022 l'avv. Francesco Xxxxxxxxxxxxxxxxx nell'interesse del creditore intervenuto sig. Xxxxxxxxxxxx mi indirizzava pec con la quale mi comunicava che:

..." la lett. b) del prefato contratto prevede come data di inizio del rapporto il giorno 15.04.2018 e come data di cessazione il giorno 14.04.2022 e quindi la durata complessiva di anni 4.

Tuttavia l'art. 45 della Legge 203/1982 permette alle parti di derogare le norme dettate in materia di contratti agrari, purché i relativi accordi siano stipulati con l'assistenza delle rispettive organizzazioni sindacali di categoria maggiormente rappresentative a livello nazionale.

Nel caso che ci impegna il contratto di locazione è stato stipulato e sottoscritto senza l'intervento delle associazioni di categoria ragion per cui la durata del rapporto contrattuale de quo è automaticamente ricondotta alla durata legale prevista dalla legge 203/1982 che è pari ad anni 15 con la ovvia conseguenza che il rapporto in essere andrà a scadere in data 14.04.2033".

2. PERIZIA DEL 31/01/2019 AGGIORNATA AL 12/01/2022

2.1 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di LATERZA (TA)		
44/2021	UNICO	<p>Diritti su beni immobili, compresi i relativi frutti, spettanti per 1/2 ciascuno in piena proprietà a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX:</p> <ul style="list-style-type: none"> • azienda agricola sita in Laterza tra la C.da Mandrone e la C.da Ianniscianni per una estensione complessiva di ettari 6(sei) are 12(dodici) e centiare 8 (otto) con ivi insistente abitazione posta al piano terra composta di 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali e locale ad uso stalla della superficie catastale di metri quadrati 120(centoventi); confinante nell'insieme con strada vicinale, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX e proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX o loro aventi causa, salvo altri; • riportata nel catasto terreni del Comune di Laterza dell'Ufficio del Territorio di Taranto al foglio 21 p.lle: <ul style="list-style-type: none"> ○ 116 seminativo di classe 2 are 18.84 RD €6,81 RA €6,32; ○ 117 seminativo di classe 2 Ha 1.03.01 RD €37,24 RA €34,58; <p>al foglio 22 p.lle:</p>



- **13** seminativo di classe 3 are 14,72 RD €3,42 RA €4,18;
- **15** seminativo di classe 3 are 23.12 RD €5,37 RA €6,57;
- **45** seminativo di classe 3 are 20.58 RD €4,78 RA €5,85;
- **55** seminativo di classe 3 are 23.11 RD €5,37 RA €6,56

tutti di utile dominio con livello a favore del Comune di Laterza;

al foglio **22** particelle:

- **12** seminativo di classe 3 are 34.48 RD €8,01 RA €9,79;
- **50** vigneto di classe 2 are 45.40 RD €39,86 RA €32,83;
- **68** seminativo di classe 3 are 10.50 RD €2,44 RA €2,98;
- **14** seminativo di classe 3 are 27.02 RD €6,28 RA €7,68;
- **43** seminativo di classe 3 are 24.01 RD €5,58 RA €5,82;
- **44** seminativo di classe 3 are 25.22 RD €5,86 RA €7,16;
- **65** seminativo di classe 3 are 99.35 RD €23,09 RA €28,22;
- **111** seminativo di classe 3 HA 1.16.05 RD €26,97 RA €32,96;

e nel catasto fabbricati del Comune di Laterza N.C.E.U:

- **fg. 22 p.lla 110 sub 1**, C.da Ianniscianni sn piano T categoria A/3 classe 2 vani 4,5 RC € 232,42 e **sub 2** C.da Ianniscianni sn piano T categoria D/10 RD €1.946,00

**tutti in piena proprietà di entrambi i coniugi
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 cia-**

scuno .							
Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di LATERZA(TA)							
Unico	22	110	1	A/3	2	4,5 VANI	€ 232,42
	22	110	2	D/10			€ 1.946,00
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà in regime di comunione dei beni							

Catasto terreno - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di LATERZA (TA)							
Unico	21	116	seminativo	2	Are 18.84	€6,81	€6,32
	21	117	seminativo	2	Are 1.03.01	€37,24	€34,58
	22	13	seminativo	3	Are 14.72	€3.42	€4.18
	22	15	seminativo	3	Are 23.12	€5.37	€6.57
	22	45	seminativo	3	Are 20.58	€4.78	€5.85
	22	55	seminativo	3	Are 23.11	€5.37	€6.56
In ditta: in utile dominio con livello a favore del Comune di Laterza							

Catasto terreno - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di LATERZA (TA)							
Unico	22	12	seminativo	3	Are 38.48	€8,01	€9,79
	22	50	vigneto	2	Are 45.40	€39,86	€32,83
	22	68	seminativo	3	Are 10,50	€2,44	€2,98
	22	14	seminativo	3	Are 27,02	€6,28	€7,68
	22	43	seminativo	3	Are 24,01	€5,58	€5,82
	22	44	seminativo	3	Are 25,22	€5,86	€7,16
	22	65	seminativo	3	Are 99,35	€23,09	€28,22
	22	111	seminativo	3	HA 1.16.05	€26,97	€32,96
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà in regime di comunione dei beni							

9

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 44/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA soc.coop. per azioni

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

Catasto terreno - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di LATERZA (TA)							
Unico	22	12	seminativo	3	Are 38.48	€8,01	€9,79
	22	50	vigneto	2	Are 45.40	€39,86	€32,83
	22	68	seminativo	3	Are 10,50	€2,44	€2,98
	22	14	seminativo	3	Are 27,02	€6,28	€7,68
	22	43	seminativo	3	Are 24,01	€5,58	€5,82
	22	44	seminativo	3	Are 25,22	€5,86	€7,16
	22	65	seminativo	3	Are 99,35	€23,09	€28,22
	22	111	seminativo	3	HA 1.16.05	€26,97	€32,96
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà in regime di comunione dei beni							

Catasto urbano - Dati aggiornati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di LATERZA(TA)							
Unico	22	110	1	A/3	2	4,5 vani	€ 232,41
	22	110	3	C/2	1	230 mq	€ 356,36
	22	110	4	C/2	2	47 mq	€ 87,38
	22	110	5	Bene comune non censibile(corte) ai subb.1, 3 e 4			
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà in regime di comunione dei beni							

Catasto terreno - Dati aggiornati							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di LATERZA (TA)							
Unico	21	116	seminativo	2	Are 18.84	€6,81	€6,32
	21	117	seminativo	2	Are 1.03.01	€37,24	€34,58
	22	13	seminativo	3	Are 14.72	€3.42	€4.18
	22	15	seminativo	3	Are 23.12	€5.37	€6.57
	22	45	seminativo	3	Are 20.58	€4.78	€5.85
	22	55	seminativo	3	Are 23.11	€5.37	€6.56
In ditta: in utile dominio con livello a favore del Comune di Laterza							

10

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 44/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA soc.coop. per azioni

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

Catasto terreno - Dati aggiornati							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di LATERZA (TA)							
Unico	22	12	seminativo	3	Are 38.48	€8,01	€9,79
	22	50	seminativo	4	Are 45.40	€7,03	€10,55
	22	68	seminativo	3	Are 10.50	€2,44	€2,98
	22	14	seminativo	3	Are 27.02	€6,28	€7,68
	22	43	seminativo	3	Are 24.01	€5,58	€6,82
	22	44	seminativo	3	Are 25.22	€5,86	€7,16
	22	65	seminativo	3	Are 99.35	€23,09	€28,22
	22	111	seminativo	3	HA 1.16.05	€26,97	€32,96
	22	110	Ente urbano		Are 26.67		
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà in regime di comunione dei beni							

2.2 Note sulla situazione catastale

- Nell'atto di provenienza per notar Francesco Reboli in data 04/08/2005 repertorio n.502183 fascicolo n.24710 è riportata l'unità immobiliare del fg. 22 p.lla 110 sub 2 (stalla), C. da Ianniscianni sn, piano T, categoria D/10 , la quale in seguito a variazione per cambio d'uso e divisione del 20/10/2011 protocollo n. TA0197933 in atti dal 20/10/2011 ha originato i subb. 3, 4, 5.
- Da un confronto tra lo stato di fatto e i documenti catastali risulta che sono stati edificati volumi e superfici in ampliamento a quanto accatastato, oltre a diversa allocazione di una stalla; infatti sono state realizzate opere sia in muratura e sia in struttura metallica con copertura di varia realizzazione, non accatastate in quanto in corso di costruzione. L'intero compendio immobiliare risulta versare in pessime condizioni dato che è stato oggetto di **azioni di vandalismo quali furto, incendio e parziale distruzione che lo rendono inagibile in alcune zone con pericolo di crollo (solaio della camera incendiata) e complessivamente non fruibile .**
- Da un confronto con l'atto di compravendita risulta che il Notaio Francesco Reboli in data 04/08/2005 repertorio n.502183 fascicolo n.24710, indica che:

- il terreno riportato al N.C.T.: Fg. 22, P.lla 45, è in ditta al venditore mentre al catasto risultava l'enfiteusi a favore del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, con diritto del concedente al Comune di Laterza; in data 09/12/2005 è stata eseguita dal catasto una voltura d'ufficio con conseguente diritto di enfiteusi a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni e diritto del concedente al Comune di Laterza;

- i terreni riportati al fg. 22, p.lle 12, 50, 68, 111 sono al catasto terreni in ditta al venditore xxxxxxxxxxxxxxxx "livellario" e Comune di Laterza "concedente".

Ad oggi presso il catasto gli stessi risultano in ditta al sig.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni. Si rende ne-

cessaria per questi ultimi la voltura con diritti di enfiteusi per il sig.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni e Comune di

Laterza concedente, in quanto dall'atto di compravendita non risulta

l'affrancazione degli stessi.

- I beni oggetto di pignoramento risultano in comunione dei beni dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxx, i quali hanno contratto matrimonio in Taranto-Paolo VI in data 12/03/1990.
- L'estratto di mappa non è aggiornato allo stato di fatto e andrà aggiornato a fine lavori.

2.3 Operazioni peritali

La scrivente a mezzo di raccomandata e pec alle parti, comunicava all'esecutato la data del sopralluogo al 07/03/2018 alle ore 10:30, il postino, trovando disabitato il loco indicato in indirizzo, di sua iniziativa consegnava la posta al figlio xxxxxxxxxxxxxxxx, in altra residenza. Consultatami con l'avv. xxxxxxxxxxxxxxxx la stessa rilevava la stessa difficoltà di ritiro dell'avviso.

In secondo tempo si è riusciti a contattare l'avv. xxxxxxxxxxxxxxxx, legale dell'esecutato, e concordare il sopralluogo al **20/09/2018**.

al foglio 22 p.lle:

- o 13 seminativo di classe 3 are 14.72 RD €3,42 RA €4,18;
- o 15 seminativo di classe 3 are 23.12 RD €5,37 RA €6,57;
- o 45 seminativo di classe 3 are 20.58 RD €4,78 RA €5,85;
- o 55 seminativo di classe 3 are 23.11 RD €5,37 RA €6,56

In ditta: diritto di enfiteusi 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX i regime di comunione dei beni , con livello a favore del Comune di Laterza;

al foglio 22 particelle:

- o 12 seminativo di classe 3 are 34.48 RD €8,01 RA €9,79;
- o 50 seminativo di classe 4 are 45.40 RD €7,03 RA €10,55;
- o 68 seminativo di classe 3 are 10.50 RD €2,44 RA €2,98;
- o 14 seminativo di classe 3 are 27.02 RD €6,28 RA €7,68;
- o 43 seminativo di classe 3 are 24.01 RD €5,58 RA €6,82;
- o 44 seminativo di classe 3 are 25.22 RD €5,86 RA €7,16;
- o 65 seminativo di classe 3 are 99.35 RD €23,09 RA €28,22;
- o 111 seminativo di classe 3 HA 1.16.05 RD €26,97 RA €32,96;
- o 110 ente urbano mq 2.667,00

e nel catasto fabbricati del Comune di Laterza N.C.E.U:

- o **fg. 22 p.lla 110 sub 1**, C.da Ianniscianni sn piano T cate-

	<p>goria A/3 classe 2 vani 4,5 RC € 232,41, sub 3 case sparse Ianniscianni sn piano T categoria C/2 classe 1, sup.cat. 284 mq, RC € 356,36; sub 4 case sparse Ianniscianni sn piano T categoria C/2 classe 2, sup.cat. 62 mq, RC € 87,38; sub 5 case sparse Ianniscianni sn piano T, bene comune non censibile (corte) ai subb 1, 3 e 4.</p> <p>in ditta in piena proprietà di entrambi i coniugi Xxxxxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 ciascuno</p> <p>.</p>
--	---

Catasto urbano - Lotto reindividuato							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di LATERZA(TA)							
Unico	22	110	1	A/3	2	4,5 vani	€ 232,41
	22	110	3	C/2	1	230 mq	€ 356,36
	22	110	4	C/2	2	47 mq	€ 87,38
	22	110	5	Bene comune non censibile(corte) ai subb.1, 3 e 4			
In ditta: Xxxxxxxxxxxxxxxxxx, piena proprietà in regime di comunione dei beni							

Catasto terreno - Lotto reindividuato							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di LATERZA (TA)							
Unico	21	116	seminativo	2	Are 18.84	€6,81	€6,32
	21	117	seminativo	2	Are 1.03.01	€37,24	€34,58
	22	13	seminativo	3	Are 14.72	€3.42	€4.18
	22	15	seminativo	3	Are 23.12	€5.37	€6.57
	22	45	seminativo	3	Are 20.58	€4.78	€5.85
	22	55	seminativo	3	Are 23.11	€5.37	€6.56
In ditta: enfiteusi per 1/1 in regime di comunione dei beni con livello a favore del Comune di Laterza							

Catasto terreno - Lotto reindividuato							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
<i>Comune di LATERZA (TA)</i>							
Unico	22	12	seminativo	3	Are 38,48	€8,01	€9,79
	22	50	seminativo	4	Are 45,40	€7,03	€10,55
	22	68	seminativo	3	Are 10,50	€2,44	€2,98
	22	14	seminativo	3	Are 27,02	€6,28	€7,68
	22	43	seminativo	3	Are 24,01	€5,58	€6,82
	22	44	seminativo	3	Are 25,22	€5,86	€7,16
	22	65	seminativo	3	Are 99,35	€23,09	€28,22
	22	111	seminativo	3	HA 1.16.05	€26,97	€32,96
	22	110	Ente urbano		Are 26,67		
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà in regime di comunione dei beni							

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2

3. Lotto Unico

Descrizione sintetica: "Diritti su beni immobili, compresi i relativi frutti di azienda agricola sita in Laterza tra la C.da Mandrone e la C.da Ianniscianni per una estensione complessiva di ettari 6(sei) are 12(dodici) e centiare 8 (otto) con ivi insistente abitazione posta al piano terra, due locali deposito e annessa area (corte); confinante nell'insieme con strada vicinale, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX o loro aventi causa, salvo altri;

- *riportata nel catasto terreni del Comune di Laterza dell'Ufficio del Territorio di Taranto al foglio 21 p.lle:*

- *116 seminativo di classe 2 are 18.84 RD €6,81 RA €6,32;*
- *117 seminativo di classe 2 Ha 1.03.01 RD €37,24 RA €34,58;*

al foglio 22 p.lle:

- *13 seminativo di classe 3 are 14,72 RD €3,42 RA €4,18;*
- *15 seminativo di classe 3 are 23.12 RD €5,37 RA €6,57;*
- *45 seminativo di classe 3 are 20.58 RD €4,78 RA €5,85;*
- *55 seminativo di classe 3 are 23.11 RD €5,37 RA €6,56*

In ditta: diritto di enfiteusi 1/1 a XXXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni, con livello a favore del Comune di Laterza;

al foglio 22 particelle:

- *12 seminativo di classe 3 are 34.48 RD €8,01 RA €9,79;*
- *50 seminativo di classe 4 are 45.40 RD €7,03 RA €10,55;*
- *68 seminativo di classe 3 are 10.50 RD €2,44 RA €2,98;*
- *14 seminativo di classe 3 are 27.02 RD €6,28 RA €7,68;*
- *43 seminativo di classe 3 are 24.01 RD €5,58 RA €6,82;*
- *44 seminativo di classe 3 are 25.22 RD €5,86 RA €7,16;*

- 65 seminativo di classe 3 are 99.35 RD €23,09 RA €28,22;
- 111 seminativo di classe 3 HA 1.16.05 RD €26,97 RA €32,96;
- 110 ente urbano mq 2.667,00

e nel catasto fabbricati del Comune di Laterza N.C.E.U:

- fg. 22 p.lla 110 sub 1, C.da Ianniscianni sn piano T categoria A/3 classe 2 vani 4,5 RC € 232,41, sub 3 case sparse Ianniscianni sn piano T categoria C/2 classe 1, sup.cat. 284 mq, RC € 356,36; sub 4 case sparse Ianniscianni sn piano T categoria C/2 classe 2, sup.cat. 62 mq, RC € 87,38; sub 5 case sparse Ianniscianni sn piano T, bene comune non censibile (corte) ai subb 1, 3 e 4.

in ditta: piena proprietà di entrambi i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno ."

Si evidenzia che da un confronto con le visure storiche catastali e l'atto di provenienza i terreni riportati al fg. 22, p.lle 12, 50, 68, 111 necessitano di voltura con diritti di enfiteusi per il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni e Comune di Laterza concedente, in quanto dall'atto di compravendita non risulta l'affrancazione degli stessi.

Parte dell'azienda risulta essere stata edificata con DIA prot. 17864 del 23/12/2003, seguita da Agibilità n.30 del 25/06/2004.

In data 26/03/2007 è stata presentata SCIA n.1524 la quale non risulta chiusa e pertanto decaduta.

Si rilevano difformità catastali e illeciti edilizi i quali non risultano sanabili se non per richiedenti che posseggano i titoli soggettivi quali coltivatore diretto e imprenditore agricolo.

Sulla scorta di quanto appena specificato e delle condizioni di degrado in cui tali opere versano si è ritenuto opportuno considerare **i costi per la demolizione di quanto realizzato in difformità** a quanto assentito con DIA prot. 17864 del 23/12/2003.

C'è da rilevare che l'intero compendio immobiliare risulta versare in pessime condizioni dato che, in seguito alla chiusura dell'attività, lo stesso è stato oggetto di azioni di vandalismo quali furto, incendio e parziale distruzione che lo rendono inagibile

18

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 44/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA soc.coop. per azioni

con alcune zone in pericolo di crollo (solaio parziale dell'abitazione) e complessivamente non fruibile.

Necessita pertanto di interventi di manutenzione straordinaria e di opere edilizi da rendere nuovamente fruibili i fabbricati, per quanto già specificato.

Concludendo i costi per la demolizione di quanto illecito compresi della bonifica dell'amianto presente nella copertura del fienile e relativa istanza edilizia, ammontano a circa **25.000,00 Euro**, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune, salvo l'onorario del tecnico redattore e salvo le opere di manutenzione straordinaria e le opere edili necessarie per rendere nuovamente fruibile l'azienda.

L'immobile risulta libero.

Si determina pertanto un:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a =

€ 101.000,00 (con diritti di enfiteusi e di proprietà indicati)

o € 96.500,00 (a seguito di affrancazione dei terreni)

Il bene non risulta divisibile.

Non vi sono cessioni di cubatura.

Non gravano sui terreni usi civici come da attestazione della Regione Puglia prot. 11663 del 24.12.2018.

I terreni riportati nel Comune di Laterza al fg. 21, p.lle 116-117; fg.22 p.lle 13-15-45-55-12-50-68-14-43-44-65-111, sono stati concessi in affitto al sig. XXXXXXXXXXXX così come meglio specificato nello "stato di occupazione dei terreni" a pag. 6 di detta relazione.

3.1 Caratteristiche zona

Il fabbricato ricade a Laterza, tra la C.da Mandrone e la C.da Ianniscianni, in zona agricola tipizzata "E", al quale si accede da una traversa della SP17, ben collegata al centro abitato.



3.2 Fabbricato

L'azienda agricola versa in completo stato di abbandono ed è stata oggetto di atti vandalici che l'hanno resa inagibile e in talune zone in pericolo di crollo a causa di un incendio sviluppatosi nell'abitazione.

Il complesso si divide in più corpi di fabbrica che avevano la seguente destinazione: abitazione, fienile, stalla ovini, stalla bovini, pollaio, lavorazione di prodotti caseari, paddock. Si è rilevata presenza di amianto(copertura del fienile), inoltre era in corso un progetto di miglioramento e ampliamento dell'azienda che non è stato completato.

La struttura portante dei fabbricati principali è in muratura, i solai a margherita o in lamiera ondulata, la stalla per ovini che si stava realizzando è con struttura portante verticale e orizzontale metallica, poggiata su cordoli e travi in c.a. e copertura in lamiera grecata, in più punti priva della stessa in quanto oggetto di furto, si rileva presenza di amianto in alcune coperture.

Le facciate non sono intonacate, l'intera azienda è priva di infissi, impianti e servizi a causa delle azioni vandaliche, la pavimentazione in ceramica risulta per la maggior parte danneggiata, un solaio è pericolante per un incendio sviluppatosi nell'abitazione.

I terreni circoscrivono l'azienda e sono seminativi, non vi sono recinzioni o muri di confine che delimitano la proprietà alla quale si accede da strada sterrata, traversa della SP17.

3.3 Spese condominiali

Non applicabile.

3.4 Materiali e impianti

L'immobile ne risulta privo come già specificato.

3.5 Stato manutentivo

Il fabbricato è in pessimo stato manutentivo a causa delle azioni vandaliche che lo hanno reso paragonabile ad una struttura allo stato grezzo, oltre ad avere zone pericolanti ed altre incomplete. Risulta pertanto inagibile.

3.6 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, lo stato manutentivo in cui versa, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità sufficiente.

3.7 Inserimento nei piani urbanistici

Nel PRG di Laterza, il fondo ricade in zona Agricola tipizzata "E" e sono individuati negli Ambiti Territoriali Estesi "E", ai sensi degli artt.2.06-"Zone per Attività Primarie di Tipo "E"; art.2.07- "Attività Complementari Insediabili Nelle Zone "E"; art.2.08-"Attività di Trasformazione Prodotti Agricoli ed Attività Zootecniche Insediabili Nelle Zone "E" del P.R.G. approvato, così come riportato nel certificato di destinazione urbanistica.

3.8 Inserimento nel P.P.T.R.

Il fondo ricade in ambito "Alta Murgia- La Fossa Bradanica" con le prescrizioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica.

Catasto urbano							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di LATERZA (TA)							
Unico	22	110	1	A/3	2	4,5 vani	€ 232,41
	22	110	3	C/2	1	230 mq	€ 356,36
	22	110	4	C/2	2	47 mq	€ 87,38
	22	110	5	Bene comune non censibile(corte) ai subb.1, 3 e 4			
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà in regime di comunione dei beni							

Catasto terreno							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di LATERZA (TA)							
Unico	21	116	seminativo	2	Are 18.84	€6,81	€6,32
	21	117	seminativo	2	Are 1.03.01	€37,24	€34,58
	22	13	seminativo	3	Are 14.72	€3.42	€4.18
	22	15	seminativo	3	Are 23.12	€5.37	€6.57
	22	45	seminativo	3	Are 20.58	€4.78	€5.85

21

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 44/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA soc.coop. per azioni

	22	55	seminativo	3	Are 23.11	€5.37	€6.56
In ditta: enfiteusi per 1/1 in regime di comunione dei beni con livello a favore del Comune di Laterza							
Catasto terreno							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di LATERZA (TA)							
Unico	22	12	seminativo	3	Are 38.48	€8,01	€9,79
	22	50	seminativo	4	Are 45.40	€7,03	€10,55
	22	68	seminativo	3	Are 10.50	€2,44	€2,98
	22	14	seminativo	3	Are 27.02	€6,28	€7,68
	22	43	seminativo	3	Are 24.01	€5,58	€6,82
	22	44	seminativo	3	Are 25.22	€5,86	€7,16
	22	65	seminativo	3	Are 99.35	€23,09	€28,22
	22	111	seminativo	3	HA 1.16.05	€26,97	€32,96
	22	110	Ente urbano		Are 26.67		
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, piena proprietà in regime di comunione dei beni							

3.9 Consistenza

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le “*Norme Tecniche D.P.R. 138 /98*” e alle superfici come rilevate e utilizzate allo stato di fatto.

Riepilogo ambienti		
<i>Identificazione catastale</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Sub 1	superficie lorda residenziale (abitazione)	118,30
Sub 3	superficie non residenziale Fienile =	100,77
Sub 3	superficie non residenziale (Stalla ovini/lavori prodotti ca- seari) =	131,41

22

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 44/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA soc.coop. per azioni

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

Sub 3	superficie non residenziale deposito	49,61
Sub 4	superficie non residenziale Stalla bovini	62,31
Non accatastato ma dotato di titolo edilizio	superficie non residenziale pollaio	36,90
Non accatastato e non dotato di titolo edilizio, da demolire (si considera pertanto l'area di copertura come terreno di per- tinenza)	superficie non residenziale deposito	28,70
Sub 5 e terreni	Bene comune non censibile ai subb 1, 3 e 4 e terreni privi del- le aree edificate circa=	60.037,00
Non accatastato e non dotato di titolo edilizio, da demolire (si considera pertanto l'area di copertura come terreno di per- tinenza)	superficie non residenziale stalla ovini(aperta)-pensilina coperta	643,00
Totale superficie commerciale (s.l.x1+sup.deposito0,25+ sup.terrenox0,1)= [(118,30+100,77+131,41+62,31)x1+(49,61+36,90)x0,25+60.708,70x0,1]=circa		6.505,00

3.10 Confini

Confinante nell'insieme con strada vicinale, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX o loro aventi causa, salvo altri.

3.11 Difformità e sanabilità

Parte dell'azienda risulta essere stata edificata con DIA prot. 17864 del 23/12/2003, seguita da Agibilità n.30 del 25/06/2004.

In data 26/03/2007 è stata presentata SCIA n.1524 la quale non risulta chiusa e pertanto decaduta.

Si precisa che:

1. Le opere che si stavano realizzando sono difformi dal progetto presentato con detta Scia e le stesse non risultano accatastate in quanto in corso di ultimazione lavori.
2. Inoltre, su quanto assentito con Dia prot. 17864 del 23/12/2003 sono presenti diversa distribuzione interna (fusione tra deposito e fienile con apertura di una porta), refusi planovolumetrici e diversa allocazione in pianta della stalla bovini.

Si rilevano pertanto **difformità catastali e illeciti edilizi i quali non risultano sanabili se non per richiedenti che posseggano i titoli soggettivi quali coltivatore diretto e imprenditore agricolo.**

Sulla scorta di quanto appena specificato e delle condizioni di degrado in cui tali opere versano si è ritenuto opportuno considerare **i costi per la demolizione di quanto realizzato in difformità** a quanto assentito con DIA prot. 17864 del 23/12/2003.

C'è da rilevare che l'intero compendio immobiliare risulta versare in pessime condizioni dato che, in seguito alla chiusura dell'attività, lo stesso è stato oggetto di azioni di vandalismo quali furto, incendio e parziale distruzione che lo rendono inagibile con alcune zone in pericolo di crollo (parte del solaio dell'abitazione in cui si è sviluppato l'incendio) e complessivamente non fruibile.

Necessita pertanto di interventi di manutenzione straordinaria e di opere edili tali da rendere nuovamente fruibili i fabbricati, per quanto già specificato.

Concludendo **i costi per la demolizione di quanto illecito comprensivi della bonifica dell'amianto presente nella copertura del fienile e relativa istanza edilizia, ammontano a circa 25.000,00 Euro**, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte

del Comune, salvo l'onorario del tecnico redattore e salvo le opere di manutenzione straordinaria e le opere edili necessarie per rendere nuovamente fruibile l'azienda.

L'immobile risulta libero.

3.12 Metodo di stima

Oggetto della presente relazione è la ricerca del più probabile valore di mercato all'attualità del complesso immobiliare nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trova.

Il compendio immobiliare in esame comprendente più corpi di fabbrica in cattivo stato di manutenzione che avevano la seguente destinazione: abitazione, fienile, stalla ovini, stalla bovini, pollaio, lavorazione di prodotti caseari, paddock, corte pertinenziale e terreni a uso seminativo, presenta quindi tipologie a destinazione particolari e come tali non suscettibili di comparazione nell'ambito di un mercato ordinario nel quale beni analoghi siano oggetto di frequenti transazioni tranne che per i terreni. In tale situazione, si è ritenuto che il procedimento di stima più idoneo per la quantificazione del più probabile valore di mercato, così come riportato nella UNI 11588:2014, sia **il metodo a Costo di Ricostruzione deprezzato**. Mediante tale procedimento il più probabile valore di mercato di un immobile viene quantificato attraverso la determinazione analitica del costo di produzione del bene nello stato attuale, costituente la somma dei costi afferenti a ciascuna tipologia omogenea di opere e/o parti che compongono ciascun immobile, necessario per la produzione di un bene uguale per quanto possibile a quello oggetto di stima.

In relazione al suddetto metodo di stima il valore del complesso sarà determinato dalla somma del valore di ricostruzione/produzione a nuovo dei fabbricati e successivamente ricondotto allo stato in cui si trovano gli stessi mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento, del valore dell'area di sedime e del valore delle aree annesse.

$$V_{compl} = V_{cost} + V_{area}$$

ove:

V_{compl} = valore del complesso immobiliare nello stato di manutenzione e conservazione in cui si trovano i manufatti;

V_{cost} = valore di costruzione dell'immobile nello stato in cui si trova;

V_{area} = valore dell'area di sedime dei manufatti e dell'area esterna e dei terreni.

25

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 44/2021 contro XXXXXXXXXXXXXXXX +1 promossa da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA soc.coop. per azioni

Il valore di riproduzione dei fabbricati deriva dall'analisi dei costi di riproduzione a nuovo implicitamente comprensivi di tutti quegli oneri accessori non chiaramente specificati e differenziati, quali interessi passivi sui capitali anticipati, oneri di preammortamento, spese tecniche di progettazione, indagini, calcoli e direzione lavori, oneri per la sicurezza, contenziosi giuridici, oneri fiscali, oneri di concessione, imposte, tasse, spese generali, imprevisti, utili, ecc. Il valore di riproduzione del fabbricato nello stato in cui attualmente si trova, è determinato mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento in considerazione della vetustà, obsolescenza e anni trascorsi dalle ultime opere di manutenzione straordinaria.

$$V_{cost} = V_{imm} \times K_{dep}$$

dove

V_{cost} = valore dell'immobile nello stato in cui si trova;

V_{imm} = Valore di ricostruzione dell'immobile a nuovo;

K_{dep} = coefficiente di deprezzamento;

Il valore di ricostruzione dell'immobile a nuovo V_{imm} si ricava dalla formula:

$$V_{imm} = \{[(C_{cos} + S_{gen} + O_{con} + S_{tec}) \times (1 + I_{pass}\%)] \times (1 + U_{imp}\%)\} \times S_{tot}$$

dove

C_{cos} = Costo unitario di ricostruzione dell'immobile al nuovo ;

S_{gen} = Spese generali unitarie;

O_{con} = Oneri concessori unitari;

S_{tec} = Spese tecniche unitarie;

I_{pass} = Interessi passivi

U_{imp} = Utile imprenditoriale

S_{tot} = superficie totale lorda della struttura.

Il valore K_{dep} può essere a suo volta ottenuto in funzione del valore D che esprime

la percentuale di deprezzamento del bene $K_{dep} = 100\% - D$

Il valore del deprezzamento D è funzione principalmente dell'età dell'edificio o degli anni trascorsi dalle ultime opere di manutenzione straordinaria



Età dell'edificio	Edificio di durata 50 anni	Edificio di durata 100 anni	Età dell'edificio	Edificio di durata 100 anni
5	3,56%	1,60%	55	37,32%
10	8,57%	3,56%	60	42,84%
15	14,99%	5,89%	65	48,74%
20	22,84%	8,57%	70	54,99%
25	32,14%	11,60%	75	61,60%
30	42,84%	14,99%	80	68,56%
35	54,99%	18,75%	85	75,89%
40	68,56%	22,84%	90	83,54%
45	83,54%	27,32%	95	91,60%
50	99,99%	32,14%	100	99,99%

Orefice M. (1996), Estimo, vol. III: Estimo Industriale. UTET:Torino

- La prima colonna riporta l'età dell'edificio, o gli anni trascorsi dalle ultime opere di manutenzione straordinaria;
- La seconda colonna rappresenta il deprezzamento percentuale del valore a nuovo, stimato utilizzando la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C. 1973, Lavalutazione delle aziende, Etas Kompass, Milano) e fatta propria dalla letteratura scientifica di settore (Orefice M. 1996, Estimo Vol. III:Estimo Industriale, UTET, Torino).

Relativamente al terreno, poiché questo esplica la sua utilità per un tempo praticamente infinito, non si farà riferimento al costo storico di acquisizione, che ai fini della determinazione del valore attuale ha poca rilevanza. Per il terreno il costo di riproduzione coincide quindi con il costo che si dovrebbe sostenere per l'acquisizione, cioè con l'attuale valore di mercato - tale valore è stato determinato dalla scrivente mediante un parametro di Euro **1,30/mq**, individuato dalla media aritmetica dei prezzi ricavati da tre comparabili acquisiti da atti di recente compravendita di seguito elencati e con destinazione d'uso comparabile con il nostro terreno e analoghi per natura e destinazione situati nella zona, di seguito riportati:

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILIARE	SUPERFICIE COMMERCIALE	COMPARABILE VALORE AL MQ.
Atto di compravendita Rep.2582, Racc. 2232 del 13/04/2018, rogante notaio AN-NALISA STASI	CONTRADA MANDRONE FG. 21 P.LLA 8 (seminativo)	€ 11.000,00	9.762,00 mq	A €/mq 1,12
Rep.158, Racc. 116 del 20/12/2016, rogante notaio AN-TONELLA FERRARA	CONTRADA MANDRONE FG. 21 P.LLE 11-12-22-23(seminativo)	€ 27.805,00	27.000,00 mq	B €/mq 0,97
Rep.56184, Racc. 30203 del 01/02/2018, rogante notaio MARCO MONTI	CONTRADA MANDRONE FG. 22 P.LLE 46-32-33-72-26-71-28-29-73-27(seminativo)	€ 80.000,00	46.087,00 mq.	C €/mq 1,73

3.13 Valutazione

Analiticamente, con tale metodo il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto, scaturisce dalla elaborazione tecnica economica dei seguenti parametri già elencati:

$$V_{compl} = V_{cost} + V_{area}$$

ove:

$$V_{cost} = V_{imm} \times K_{dep};$$

$$V_{area} = Superficie \times \text{valore unitario medio di mercato/mq}$$

DATI:

Nel nostro caso l'immobile nonostante abbia l'agibilità datata al 25/06/2004, quindi un'età di 15 anni circa dalla data di dichiarazione di ultimazione lavori, versa in pessime condizioni e pertanto è paragonabile ad un immobile che abbia quasi ultimato il suo ciclo vitale con vetustà e stato di manutenzione che possono ricondurlo al 80% della sua vita utile. Nell'ipotesi attendibile di una vita media di 50 anni, il nostro immobile è paragonabile ad una vita di circa 40 anni (80% di 50) per il fabbricato il coefficiente di deprezzamento consultando la tabella 8.2 è così determinato:

$$K_{dep} = 100\% - D = (100 - 68,56)\% = \mathbf{31,44\%}$$

Dalle analisi eseguite sui costi ordinariamente praticati sul mercato locale, si sono determinati dei valori unitari di ricostruzione a nuovo come nel seguito specificato.

Valore di ricostruzione:

a) Costo medio unitario di costruzione Ccos:	€mq 300,00
b) Spese generali Sgen 2% di a):	€mq 6,00
c) Oneri concessori Ocon 4% di a):	€mq 12,00
d) Spese tecniche Stec 10% di a):	€mq 30,00
e) Costo di costruzione comprensivo di spese a)+b)+c)+d)=	€mq 348,00
f) Interessi passivi Ipass sostenuti mediamente per 12 mesi ipotizzando un tempo ordinario di intervento di 2 anni al tasso del 6% di e):	€mq 20,88
g) Costo di produzione e)+f):	€mq 368,88
h) Utile imprenditoriale Uimp pari al 20% di g):	€mq 73,77
i) Valore globale di costruzione g)+h):	€mq 442,65
j) Valore totale medio a metro quadrato arrotondato da i)	€mq 443,00

$$Vimm = (412,79 + 86,51 \times 0,25) \times 443,00 = \text{€}192.447,00$$

$$Varea = \text{Superf.} \times \text{val.unit/mq} = 61.208,00 \text{ mq} \times 1,3 \text{ €mq} = \text{€}79.570,40$$

$$Vcost = Vimm \times Kdep = 192.447,00 \times 31,44\% = 60.505,00$$

Valore totale di ricostruzione deprezzato:

$$Vcompl = Varea + Vcost = 79.570,40 + 60.505,00 = \text{€}140.075,40$$

Si ricorda che alcuni terreni sono in diritto di enfiteusi, calcolando l'affrancazione risulta un costo di circa €4.500,00 da decurtare dal valore finale di stima.

Non gravano sugli stessi usi civici come da attestazione della Regione Puglia prot. 11663 del 24.12.2018.

Per la determinazione del valore dei beni si fa riferimento alla superficie commerciale calcolata secondo le “*Norme Tecniche D.P.R. 138 /98*”.

Il calcolo della superficie commerciale dell’immobile è stato effettuato secondo l’uso corrente nel mercato degli immobili, ovvero applicando alle varie tipologie di super-

ficie i rapporti mercantili e utilizzando le superfici rilevate con le destinazioni d'uso attuali.

Ricapitolando per il nostro immobile si ottiene la seguente superficie commerciale:

Riepilogo ambienti		
<i>Identificazione catastale</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Area</i>
Sub 1	superficie lorda residenziale (abitazione)	118,30
Sub 3	superficie non residenziale Fienile =	100,77
Sub 3	superficie non residenziale (Stalla ovini/lavori prodotti caseari) =	131,41
Sub 3	superficie non residenziale deposito	49,61
Sub 4	superficie non residenziale Stalla bovini	62,31
Non accatastato ma dotato di titolo edilizio	superficie non residenziale pollaio	36,90
Non accatastato e non dotato di titolo edilizio, da demolire (si considera pertanto l'area di copertura come terreno di pertinenza)	superficie non residenziale deposito	28,70
Sub 5 e terreni	Bene comune non censibile ai subb 1, 3 e 4 e terreni privi delle aree edificate circa=	60.037,00
Non accatastato e non dotato di titolo edilizio, da demolire (si considera pertanto l'area di copertura come terreno di pertinenza)	superficie non residenziale stalla ovini(aperta)-pensilina coperta	643,00

Totale superficie commerciale (s.l.x1+sup.deposito0,25+ sup.terreno0,1)= (412,79x1+86,51x0,25+60.708,70x0,1)=circa	6.505,00
---	-----------------

, ne consegue che **il valore di mercato** dell'immobile è pari a circa:

€140.000,00

3.14 Adeguali e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€14.000,00
	[10% valore di mercato]
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale con demolizione abusi(stima):	€13.500,00
Spese relative a bonifica da amianto:	€11.500,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€0,00
Decurtazioni per affrancazione terreni:	€4.500,00
Spese condominiali :	€0,00
	Totale €43.500,00

3.15 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo per l'intero lotto è di:

P_{b.a. lotto} = €(valore di mercato)– €(somma di tutte le correzioni) = €140.000,00–
43.500,00= €96.500,00 che si arrotonda a

€ 96.500,00 (se si calcola l'affrancazione dei terreni)

€ 101.000,00 (con diritti di enfiteusi e di proprietà indicati)

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO pari a =
€ 101.000,00 (con diritti di enfiteusi e di proprietà indicati)
€ 96.500,00 (a seguito di affrancazione dei terreni)

3.16 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Lotto unico</i>						
<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascrizioni</i>	<i>n°part./ gen.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Diritti su beni immobili, riportati nel catasto terreni del Comune di Laterza dell'Ufficio del Territorio di Taranto al foglio 21 p.lle: <ul style="list-style-type: none"> ○ 116 seminativo di classe 2 are 18.84 RD €6,81 RA €6,32; ○ 117 seminativo di classe 2 Ha 1.03.01 RD €37,24 RA €34,58; al foglio 22 p.lle: <ul style="list-style-type: none"> ○ 13 seminativo di classe 3 are 14,72 RD €3,42 RA €4,18; ○ 15 seminativo di classe 3 are 23.12 RD €5,37 RA €6,57; ○ 45 seminativo di classe 3 are 20.58 RD €4,78 RA €5,85; ○ 55 seminativo di classe 3 are 23.11 RD €5,37 RA €6,56 <p>In ditta: diritto di enfiteusi 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXXXXX i regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXX, con livello a favore del Comune di Laterza;</p> <p>Invece al foglio 22 particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 12 seminativo di classe 3 are 34.48 RD €8,01 RA €9,79; ○ 50 seminativo di classe 4 are 45.40 RD €7,03 RA €10,55; ○ 68 seminativo di classe 3 are 10.50 RD €2,44 RA €2,98; ○ 14 seminativo di classe 3 are 27.02 RD €6,28 RA €7,68; ○ 43 seminativo di classe 3 are 24.01 RD €5,58 RA €6,82; 						

- **44** seminativo di classe 3 are 25.22 RD €5,86 RA €7,16;
- **65** seminativo di classe 3 are 99.35 RD €23,09 RA €28,22;
- **111** seminativo di classe 3 HA 1.16.05 RD €26,97 RA €32,96;
- **110** ente urbano mq 2.667,00

e nel catasto fabbricati del Comune di Laterza N.C.E.U:

- **fg. 22 p.lla 110 sub 1**, C.da Ianniscianni sn piano T categoria A/3 classe 2 vani 4,5 RC € 232,41, **sub 3** case sparse Ianniscianni sn piano T categoria C/2 classe 1, sup.cat. 284 mq, RC € 356,36; **sub 4** case sparse Ianniscianni sn piano T categoria C/2 classe 2, sup.cat. 62 mq, RC € 87,38; **sub 5** case sparse Ianniscianni sn piano T, bene comune non censibile (corte) ai subb 1, 3 e 4.

in ditta in piena proprietà di entrambi i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 ciascuno .

Si evidenzia che da un confronto con le visure storiche catastali e l'atto di provenienza i terreni riportati al fg. 22, p.lle 12, 50, 68, 111 necessitano di voltura con diritti di enfiteusi per il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX e Comune di Laterza cedente, in quanto dall'atto di compravendita non risulta l'affrancazione degli stessi.

- Nell'atto di provenienza per notar Francesco Reboli in data 04/08/2005 repertorio n.502183 fascicolo n.24710 è riportata l'unità immobiliare del fg. 22 p.lla 110 sub 2 (stalla), C.da Ianniscianni sn, piano T, categoria D/10 , la quale in seguito a variazione per cambio d'uso e divisione del 20/10/2011 protocollo n. TA0197933 in atti dal 20/10/2011 ha originato i subb. 3, 4, 5.
- Si ricorda che alcuni terreni sono in diritto di enfiteusi, calcolando l'affrancazione risulta un costo di circa €4.500,00 da decurtare dal valore finale di stima, salvo diverso calcolo da parte dell'Ente preposto.
- **Non gravano sugli stessi usi civici come da attestazione della Regione Puglia prot. 11663 del 24.12.2018.**
- Tutti pervenuti per atto di compravendita per Notar Reboli Francesco del 04/08/2005 repertorio n.502183 fascicolo n.24710.
- I beni oggetto di pignoramento risultano in comunione dei beni dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, i quali hanno contratto matrimonio in Taranto-Paolo VI in data 12/03/1990.

diritti		Atto di compravendita	Notaio Reboli Francesco	04/08/2005 repertorio n.502183 fascicolon.	10/08/2005	21972/14440
---------	--	-----------------------	----------------------------	--	------------	-------------

3.17 Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizioni			
N.r.g./N.r.p.	Del	Tipo	A favore
10893/2633	04/04/2007	Ipoteca legale rogata dal Notaio Monti Marco il 29/03/2007, rep. 32324 di euro 65.000,00 a garanzia della somma di euro 130.000,00	Banca Popolare di Puglia e Basilicata con sede legale in Matera
Annotazioni			
N.r.g./N.r.p.	Del	Tipo	A favore
-	-	-	-
Trascrizioni			
N.r.g./N.r.p.	Del	Tipo	A favore
4865/3537	01/03/2021	Pignoramento immo- biliare notificato dall'UNEP -Corte Appello di Lecce- Sez. Dis. di Taranto il 28/01/2021, Rep. 323	Banca Popolare di Puglia e Basilicata con sede legale in Matera
21973/14441	10/08/2005	Atto di Compravendi- ta	Xxxxxxxxxxxxxxxxxx in regime di comunione dei beni con Xxxxxxxxxxxx

21972/14440	10/08/2005	Atto di Compravendi- ta	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX
-------------	------------	----------------------------	--

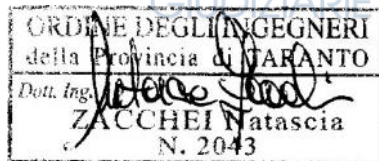
3.18 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>Stato di famiglia</i>	<i>cond.</i>
Si	Si	Si	Si	no	Si	no

TARANTO (TA), 13/01/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Natascia Zacchei



Firmato Da: ZACCHEI NATASCIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 52d53f919a6fb11266b6f1ec13089e63

Indice allegati

Allegato 1 – *Ricevute delle raccomandate A.R. e pec alle parti;*

Allegato 2 – *Verbale di sopralluogo;*

Allegato 3 – *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;*

Allegato 4– *Visura catastale; Planimetria catastale; estratto di mappa, certificato di destinazione urbanistica;*

Allegato 5– *Titolo edilizio, progetto, agibilità;*

Allegato 6 – *Documentazione fotografica;*

Allegato 7 –*Atto di provenienza ;*

Allegato 8 – *Rilievo grafico;*

Allegato 9 – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti;*

Allegato 10– *Schema riassuntivo descrittivo del lotto*

Allegato 11 – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*

Allegato 12 – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*

Allegato 13 – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*

Allegato 14- *Visura ipocatastale aggiornata.*

Allegato 15- *Attestazione terreni non gravati da usi civici come da attestazione della Regione Puglia prot. 11663 del 24.12.2018.*

Allegato 16_ *Comunicazione dell'avv.xxxxxxxx*