

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano



RELAZIONE DI CONSULENZA

PROCEDIMENTO E.I. 48/2023 PROMOSSO DA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Sommario

0. INTRODUZIONE	9
0.1 QUESITI	9
0.2 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DALLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	14
0.3 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE.....	18
0.4 OPERAZIONI PERITALI.....	18
0.5 SOPRALLUOGHI.....	19
0.6 INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	20
1. LOTTO 1 (GIÀ LOTTO 2 NELLA E.I. 75/2021)	31
1.1 CARATTERISTICHE ZONA.....	32
1.2 FABBRICATO	32
1.3 UNITÀ IMMOBILIARE.....	34
1.4 RILIEVO STATO DI FATTO	43
1.5 VINCOLI E SERVITÙ	43
1.6 MATERIALI E IMPIANTI.....	43
1.7 STATO MANUTENTIVO.....	44
1.8 CONCLUSIONI.....	44
1.9 CONFINI	45
1.10 DIFFORMITÀ.....	45
1.11 SANABILITÀ	46
1.12 STATO DI OCCUPAZIONE.....	46
1.13 METODO DI STIMA.....	46

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



1.14	VALUTAZIONE	48
1.15	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	53
1.17	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	54
1.18	TRASCRIZIONI LOTTO 1.....	55
1.19	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	55
2.	LOTTO 2 (GIÀ LOTTO 5 NELLA E.I. 75/2021)	56
2.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	57
2.2	FABBRICATO	57
2.3	UNITÀ IMMOBILIARE.....	59
2.4	RILIEVO STATO DI FATTO	60
2.5	VINCOLI E SERVITÙ	61
2.6	MATERIALI E IMPIANTI.....	61
2.7	STATO MANUTENTIVO.....	61
2.8	CONCLUSIONI.....	61
2.9	CONFINI	61
2.10	DIFFORMITÀ.....	62
2.11	SANABILITÀ	62
2.12	STATO DI OCCUPAZIONE.....	63
2.13	METODO DI STIMA.....	63
2.14	VALUTAZIONE	65
2.15	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	65
2.16	PREZZO A BASE D'ASTA	66
2.17	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	66
2.18	TRASCRIZIONI LOTTO 2.....	67
2.19	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	68

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



3. LOTTO 3 (GIÀ LOTTO 7 NELLA E.I. 75/2021)	69
3.1 CARATTERISTICHE ZONA.....	71
3.2 FABBRICATO	72
3.3 UNITÀ IMMOBILIARE.....	75
3.4 RILIEVO STATO DI FATTO	80
3.5 VINCOLI E SERVITÙ	80
3.6 MATERIALI E IMPIANTI.....	81
3.7 STATO MANUTENTIVO.....	81
3.8 CONCLUSIONI.....	81
3.9 CONFINI	82
3.10 DIFFORMITÀ.....	83
3.11 SANABILITÀ	84
3.12 STATO DI OCCUPAZIONE.....	84
3.13 METODO DI STIMA.....	84
3.14 VALUTAZIONE	86
3.15 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	93
3.16 PREZZO A BASE D'ASTA	93
3.17 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	94
3.18 TRASCRIZIONI LOTTO 3.....	95
3.19 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	96
4. LOTTO 4 (GIÀ LOTTO 8 NELLA E.I. 75/2021)	97
4.1 CARATTERISTICHE ZONA.....	99
4.2 FABBRICATO	99
4.3 UNITÀ IMMOBILIARE.....	102

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



4.4	VINCOLI E SERVITÙ	105
4.5	RILIEVO STATO DI FATTO	106
4.6	MATERIALI E IMPIANTI.....	107
4.7	STATO MANUTENTIVO.....	107
4.8	CONCLUSIONI.....	107
4.9	CONFINI	108
4.10	DIFFORMITÀ E SANABILITÀ	108
4.11	STATO DI OCCUPAZIONE.....	110
4.12	METODO DI STIMA.....	110
4.13	VALUTAZIONE	111
4.14	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	115
4.15	PREZZO A BASE D'ASTA	116
4.16	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	116
4.17	TRASCRIZIONI LOTTO 4.....	117
4.18	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	117
5.	LOTTO 5 (GIÀ LOTTO 9 NELLA E.I. 75/2021)	118
5.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	123
5.2	FABBRICATI	126
5.3	RILIEVO STATO DI FATTO UNITÀ IMMOBILIARI	137
5.4	SPESE CONDOMINIALI	139
5.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	139
5.6	STATO MANUTENTIVO.....	139
5.7	CONCLUSIONI.....	139
5.8	INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI.....	139
5.9	INSERIMENTO NEL P.P.T.R.....	139

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

5.10	INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	139
5.11	CONSISTENZA	142
5.12	CONFINI	144
5.13	DIFORMITÀ E SANABILITÀ	147
5.14	STATO DI OCCUPAZIONE.....	148
5.15	METODO DI STIMA.....	149
5.16	VALUTAZIONE	154
5.17	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	157
5.18	PREZZO A BASE D'ASTA	158
5.19	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	158
5.20	TRASCRIZIONI LOTTO 5.....	159
5.21	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	160
6.	LOTTO 6 (GIÀ LOTTO 10 NELLA E.I. 75/2021)	161
6.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	162
6.2	SPESE CONDOMINIALI	166
6.3	MATERIALI E IMPIANTI.....	166
6.4	STATO MANUTENTIVO.....	166
6.5	CONCLUSIONI.....	166
6.6	INSERIMENTO NEI PIANI URBANISTICI E SITUAZIONE URBANISTICA	166
6.7	INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	168
6.8	CONSISTENZA	168
6.9	CONFINI	173
6.10	STATO DI OCCUPAZIONE.....	173
6.11	METODO DI STIMA.....	173
6.12	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	175

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

6.13	DETERMINAZIONE DEGLI ONERI ACCESSORI.....	177
6.14	FATTORE DI ATTUALIZZAZIONE	181
6.15	VALUTAZIONE	183
6.16	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	189
6.17	PREZZO A BASE D'ASTA	190
6.18	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	191
6.19	TRASCRIZIONI LOTTO 6.....	191
6.20	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	192
7.	LOTTO 7 (GIÀ LOTTO 11 NON VALUTATO NELLA PRECEDENTE PERIZIA).....	193
7.1	CARATTERISTICHE ZONA.....	196
7.2	FABBRICATO	199
7.3	UNITÀ IMMOBILIARI.....	200
7.4	SPESE CONDOMINIALI	206
7.5	MATERIALI E IMPIANTI.....	206
7.6	STATO MANUTENTIVO.....	206
7.7	CONCLUSIONI.....	211
7.8	SITUAZIONE URBANISTICA	211
7.9	INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	213
7.10	CONSISTENZA	213
7.11	CONFINI	218
7.12	STATO DI OCCUPAZIONE.....	218
7.13	METODO DI STIMA.....	218
7.14	1.13 VALUTAZIONE.....	219
7.15	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	227
7.16	PREZZO A BASE D'ASTA	227

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

7.17	DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	228
7.18	TRASCRIZIONI LOTTO 7.....	228
7.19	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	229
8.	VINCOLI E ONERI DEI LOTTI INDICATI:.....	230
8.1	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	231
INDICE ALLEGATI.....		232



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Nomina incarico C.T.U.: 26/03/2023

Accettazione incarico C.T.U.: 28/03/2023

Udienza per l'audizione delle parti (art. 569 C.P.C.):23/10/2023

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Paiano

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 (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

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 staggiati, 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

10

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) 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 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) all'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.

0.2 Descrizione dei beni ricavata dalla nota di trascrizione del pignoramento

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Laterza (TA)		
48/2023	-	<p>1. del diritto di proprietà esclusiva di cui XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è titolare sui seguenti beni:</p> <p>-fabbricati in Laterza in Catasto al fg. 127, p.lla 101, sub.1, C/2; fg. 95, p.lla 1253, C/2; fg. 145, p.lla 628, sub 3, A/4; al fg. 145, p.lla 75, sub 8, C/6; al fg. 145, p.lla 1736, sub. 5, C/2; al fg. 145, p.lla 1900, sub.2, F/1; al fg. 145, p.lla 534, sub 4, C/6; al fg. 145, p.lla 1736, sub. 3, A/3;</p> <p>-terreni in Laterza in Catasto al fg. 127, p.lla 100 (porz. AA-AB-AC); al fg. 112, p.lla 15 (porz.AA-AB); al fg. 126, p.lle 132 (porz. AA-AB), 133, 134, 75 (porz. AA-AB), 99 (porz. AA-AB), 164, 165, 171; al fg. 45, p.lla 39;</p> <p>2. del diritto di proprietà esclusiva di cui XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è titolare sugli immobili in Laterza in Catasto fabbricati al fg. 145, p.lla 1906, sub.2 (F/1); al fg. 85, p.lla 1416, subb 6 (D/1) e 5 (A/3).</p> <p>3. del diritto di proprietà pari ad 1/2 ciascuno di cui XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sugli immobili in Laterza in Catasto fabbricati al fg. 145, p.lla 534, subb. 2 (A/3), 11 (C/2);</p> <p>4. del diritto di proprietà esclusiva di cui XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è titolare sugli immobili in La-</p>

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



		terza in Catasto fab-bricati al fg. 145, p.lla 1900, subb. 1(F/1)
--	--	---

Catasto urbano - Dati originali

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
-----	-----	-------	-----	-----	----	------	------

Comune di Laterza (TA)

-	127	101	1	C/2	2	74 m ²	€. 137,58
-	95	1253	-	C/2	2	36 m ²	€. 66,93
-	145	628	3	A/4	3	-	€. 162,68
-	145	75	8	C/6	2	64 m ²	€. 138,82
-	145	1736	5	C/2	2	23 m ²	€. 42,76
-	145	1900	2	F/1	-	183 m ²	-
-	145	534	4	C/6	3	20 m ²	€. 50,61

In ditta: In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1.

-	145	1736	3	A/3	3	6 vani	€. 371,85
---	-----	------	---	-----	---	--------	-----------

In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la nuda proprietà di 1/1. Il signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si è riservato l'intero usufrutto vitalizio per sé e dopo la sua morte in favore della moglie XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. La sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è deceduta in data 02/08/2022.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

Comune di Laterza (TA)							
-	145	534	2	A/3	3	6 vani	€ 371,85
-	145	534	11	C/2	2	95 m ²	€ 176,63
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1.							
Per tali immobili è necessaria una voltura in quanto sono in comproprietà per ½ indiviso con la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX							
Comune di Laterza (TA)							
-	145	1906	2	F/1	-	127 m ²	-
-	85	1416	5	A/3	4	6 vani	€ 433,82
-	85	1416	6	D/1	-	-	€ 10.090,00
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1.							

Catasto terreno - Dati originali

<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
Comune di LATERZA (TA)								
-	127	100	AA	SEMINATIVO	3	9.952,00 m ²	€ 23,13	€ 28,27
-	127	100	AB	VIGNETO	2	2.513,00 m ²	€:22,06	€ 18,17
-	127	100	AC	ULIVETO	2	3.921,00 m ²	€ 11,14	€ 8,10

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

16

112	15	AA	SEMINATIVO	4	14.967,00 m ²	€ 23,19	€ 34,78
		AB	PASCOLO ARB	-	6.331,00 m ²	€ 11,44	€ 3,92
126	132	AA	ULIVETO	3	5.780,00 m ²	€ 10,45	€ 10,45
		AB	PASCOLO	3	21,00 m ²	€ 0,02	€ 0,01
126	133	-	SEMINATIVO	3	249,00 m ²	€ 0,58	€ 0,71
126	134	-	SEMINATIVO	3	340,00 m ²	€ 0,79	€ 0,97
126	75	AA	SEMINATIVO	3	9909,00 m ²	€ 23,03	€ 28,15
		AB	PASCOLO	3	177,00 m ²	€ 0,18	€ 0,07
126	99	AA	SEMINATIVO	4	12.853,00 m ²	€ 19,91	€ 29,87
		AB	VIGNETO	2	342,00 m ²	€ 3,00	€ 2,47
126	164	-	SEMINATIVO	3	660,00 m ²	€ 1,53	€ 1,87
126	165	-	SEMINATIVO	3	800,00 m ²	€ 1,86	€ 2,27
126	171	-	SEMINATIVO	3	4,00 m ²	€ 0,01	€ 0,01
45	39	-	SEMINATIVO	1	4.877,00 m ²	€ 27,71	€ 18,89

In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 17

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<i>Comune di Laterza (TA)</i>							
-	145	1900	1	F/1		166 m ²	
In ditta: In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1.							

0.3 Note sulla situazione catastale

La sottoscritta individuerà più lotti e l'attestazione di conformità catastale o le difformità rilevate saranno espresse all'interno di ogni capitolo.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio Raffaele Leogrande hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.

Gli immobili riportati in catasto nel Comune di Laterza al Fg. 145, p.lla 534 subb. 2 e 11 sono erroneamente intestati unicamente al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Gli stessi ricadono invece nella comunione dei beni e pertanto è necessaria una voltura per essere cointestati per la piena proprietà di 1/2 cad. a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

0.4 Operazioni peritali

La scrivente a mezzo di raccomandata e pec alle parti, comunicava all'esecutato la data del sopralluogo che avveniva in data 12/05/2023 a partire dalle ore 09:30.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



Al sopralluogo era presente il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La sottoscritta ha consultato l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio anagrafe del Comune di Laterza (TA), la Regione Puglia, ha effettuato ispezioni ipotecarie, rilevamenti metrici, fotografici, acquisendo le informazioni necessarie per lo svolgimento dell'incarico.

In seguito a disposizione del Giudice A. Paiano del 26/03/2023 si è escluso di aggiornare e riportare nuovamente il Lotto 6 così come individuato nella precedente perizia relativa la E.I. 75/2021 e la conseguente stima riguardante il fabbricato sito in Laterza e riportato al N.C.E.U.: al fg.85. p.la 1416, subb. 5 e 6, in quanto le due procedure 75/2021 e 48/2023 procederanno congiuntamente per tale bene e pertanto si ritiene valevole quanto già descritto nella precedente perizia al Lotto 6 della E.I. 75/2021.

La sottoscritta, pertanto, ha proceduto diversamente per gli altri lotti già periziati con la 75/2021 i quali, nella presente procedura, subiranno un aggiornamento di numerazione del Lotto (in parentesi sarà riportata la numerazione del vecchio lotto assegnata nella procedura 75/2021), di dati e valutazione in quanto aggiornati al valore di mercato attuale. Inoltre è stata redatta ex novo la valutazione del fabbricato in corso di costruzione su Aree Urbane in Laterza, riportate al N.C.E.U. al Foglio 145 particella 1900 subb. 1 e 2.

0.5 Sopralluoghi

In data 12/05/2023, previo appuntamento concordato con le parti, così come descritto nelle operazioni peritali e così come da verbale allegato, la sottoscritta si presentava presso gli immobili oggetto di pignoramento ed effettuava i sopralluoghi congiuntamente al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In seguito a disposizione del Giudice A. Paiano del 26/03/2023 si è escluso il sopralluogo al fabbricato sito in Laterza e riportato al N.C.E.U.: al fg.85. p.la 1416, subb.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5 e 6 per quanto meglio esplicitato nella disposizione del G.E. e nel successivo paragrafo.

0.6 Individuazione dei lotti



La scrivente, valutando opportunamente le condizioni di mercato, individua i seguenti lotti:

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Laterza		
E.I. 48/23	1 (già 2 procedura 75/2021)	Piena proprietà dell'abitazione in Comune di Laterza alla via Cormons n. 32, posto al primo piano, di 5 vani, riportato al catasto al foglio 145 particella 534 (già 472) sub. 2, categoria A/3, classe 3, vani 6, sup. catastale Totale: 135 m ² , Totale escluse aree scoperte: 130 m ² , € 371,85, confinante con via Cormons, con via Taranto, con altra proprietà e con vano scale, salvo altri o più recenti confini; piena proprietà del locale sottotetto con accesso diretto da scala interna all'appartamento su descritto, alla via Cormons 32 (al catasto n. 28), posto al secondo piano, di 95 m ² , riportato al catasto fabbricati al foglio 145 particella 534 (già 472), subalterno 11, categoria C /2, classe 2, consistenza 95 m ² , superficie catastale 113 m ² rendita € 176,63, confinante con altra proprietà, via Taranto, via Cormons, salvo altri o più recenti confini .
E.I. 48/23	2 (già 5 procedura)	Piena proprietà del locale adibito ad uso garage sito nel Comune di Laterza alla Via Libertini n. 52 (al catasto n. 54), posto al piano terra, della superficie catastale di metri quadrati 24 (metri quadri



20

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



	75/2021)	ventiquattro), confinante con la detta Via Libertini, con altre proprietà su due lati, salvo altri o più recenti confini; censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 145, particella 534, sub. 4, Via Libertini n. 54, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 m ² , superficie catastale totale 24 m ² , R.C. Euro 50,61.
E.I. 48/23	3 (già 7 proce- dura 75/2021)	<ul style="list-style-type: none"> • Nuda proprietà per l'intero e usufrutto Vitalizio del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intero, il quale riserva dopo la sua morte l'usufrutto in favore della moglie XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dell'abitazione in Comune di Laterza alla via Tenente Natile n. 40/A, posta al primo piano, di 5 vani, riportata al catasto al foglio 145 particella 1736 (già 580) sub. 3, categoria A/3, classe 3, vani 6, sup. catastale Totale: 100m², Totale escluse aree scoperte: 95 m², € 371,85, confinante con via Tenente Natile e con vano scale, con via Pascoli, con altra proprietà, con via De Gasperi, salvo altri o più recenti confini; • Piena proprietà dicantina con antistante disimpegno, con accesso da via Pascoli n. 1 in Laterza, composta di piano terra e piano seminterrato, di circa complessivi 23 m², in confine con altra proprietà, con la scala condominiale e con via Pascoli, salvo altri o più recenti confini, riportato al catasto fabbricati al foglio 145 particella 1736 (già 580), subalterno 5, categoria C/2, classe 2, consistenza 23 m², superficie catastale 23 m² rendita € 42,76. • Piena proprietà di locale adibito a garage, al piano seminterrato, con accesso dal viottolo comunale via Monsignor

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

		Oscar Romero n. 14 (catastalmente via da denominarsi s.n.c.), esteso circa metri quadrati sessantaquattro, in confine con detta via, con altra proprietà su due lati e con via A.De Gasperi, riportato al catasto fabbricati al foglio 145 particella 75, subalterno8, categoria C/6, classe 2, consistenza 64 m ² , superficie catastale Totale:71 m ² , rendita € 138,82.
E.I. 48/23	4(già 8 proce- dura 75/2021)	Piena proprietà di appartamento sito al piano terra di via D'Annunzio n. 57 in Laterza, con cisterna interrata e retrostante cortile quest'ultimo originariamente dell'estensione di circa m ² 64 e allo stato attuale in parte occupato da locale deposito con tettoia in lamiera removibile e in parte da pozzo luce. In confine con via D'Annunzio, con altra proprietà, via Gramsci e con altra proprietà, salvo altri o più recenti confini. Riportato al catasto fabbricati al foglio 145 particella 628, subalterno 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale: 114 m ² , Totale escluso aree scoperte 107 m ² , rendita € 162,68.
E.I. 48/23	5(già 9 proce- dura 75/2021)	Piena proprietà della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX delle seguenti unità immobiliari: <ol style="list-style-type: none"> 1. Magazzino e locale deposito sito in Laterza (TA) ,alla Case Sparse Bosco snc, distinto in catasto con foglio 127, particella 101, sub 1, categoria C/2, classe 2, consistenza € 74 m², superficie catastale Totale 93 m², rendita € 137,58; 2. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 21.298,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 112, particella 15, con tutti gli annessi e connessi,

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

		<p>inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;</p> <p>3. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 5.801,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 132, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;</p> <p>4. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 249,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 133, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;</p> <p>5. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 340,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 134, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;</p> <p>6. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 10.086,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 75, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;</p> <p>7. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 13.195,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 99, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;</p> <p>8. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 660,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 164, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;</p> <p>9. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 800,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 165, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù at-</p>
--	--	--

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



		<p>tive e passive;</p> <p>10. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 4,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 171, con tutti gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;</p> <p>11. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 16.386,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 127, particella 100, con tutti gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;</p> <p>12. terreno sito in agro di Laterza (TA) , di 4.877,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 45, particella 39, con tutti gli annessi e connessi, inerENZE e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;</p> <p>13. Magazzino e locale deposito sito in Laterza (TA) , alla Case Sparse Panettieri snc, distinto in catasto con foglio 95, particella 1253, categoria C/2, classe 2, consistenza € 36 m², superficie catastale Totale 47 m², rendita € 66,93;</p> <p>Il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.</p>
E.I. 48/23	6 (già 10 pro- cedura 75/2021)	Piena proprietà di Area urbana sita nel Comune di Laterza alla via Leopardi, della superficie catastale di 127 m ² (metri quadrati centoventisette), confinante con via Leopardi, via Toti, con altra proprietà, salvo altri, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Laterza al Foglio 145 particella 1906 sub 2, via Leopardi, piano T, area urbana 127 m ²

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

	7(già 11 proce- dura 75/2021)	<p>Piena proprietà di Area urbana sita nel Comune di Laterza alla via Giuseppe Verdi n.15, della superficie catastale di 183 m² (metri quadrati centottantatre), confinante con via Don Luigi Sturzo, via Verdi, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, altra proprietà, salvo altri, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Laterza al Foglio 145 particella 1900 sub 2, via Leopardi, piano T, area urbana 183 m².</p> <p>Piena proprietà di Area urbana sita nel Comune di Laterza alla via Cormons n.34, della superficie catastale di 166 m² (metri quadrati centosessantasei), confinante con via Cormons, Via Verdi, proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, altra proprietà, salvo altri, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Laterza al Foglio 145 particella 1900 sub 1, via Cormons 34, area urbana 166 m²</p>
--	--	---

Catasto urbano – Lotti individuati

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Laterza (TA), catasto fabbricati Lotto 1							
1	145	534	2	A/3	3	6 vani	€ 371,85
1	145	534	11	C/2	2	95 m ²	€ 176,63

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

In ditta erroneamente intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Laterza il 22/7/1961 per la proprietà di 1/1;

In realtà i beni rientravano nella comunione dei beni al momento dell'acquisto con atto del 21/10/1987 in notar Raffaele Leogrando rep. n. 71373 e quindi andrebbero intestati a 1.XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Laterza il 22/7/1961 per la proprietà di 1/2;

2.XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Taranto il 12/12/1962 per la proprietà di 1/2.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/9/1983 e che solo in data in data 6/12/1991 con atto a rogito del notaio Raffaele Leogrando hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.

Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Laterza (TA), catasto fabbricati Lotto 2							
2	145	534	4	C/6	3	20 m ²	€. 50,61

In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

Comune di Laterza (TA), catasto fabbricati Lotto 3

	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
3	145	1736	3	A/3	3	6 vani	€ 371,85
	In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la nuda proprietà di 1/1, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per usufrutto di 1/1						

	145	1736	5	C/2	2	23 m ²	€ 42,76
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà di 1/1							
	145	75	8	C/6	2	64 m ²	€ 138,82
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà di 1/1							

Comune di Laterza (TA), Catasto fabbricati Lotto 4

	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
4	145	628	3	A/4	3	3 vani	€ 162,68
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni							

Comune di Laterza (TA), Catasto fabbricati lotto 5

	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
5	127	101	1	C/2	2	74 m ²	€ 137,58
	95	1253	-	C/2	2	36 m ²	€. 66,93
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni							

Catasto terreno Lotto 5

<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
------------	------------	---------------	-----------------	--------------	------------	--------------	-------------	-------------

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

Comune di LATERZA (TA)

5	127	100	AA	SEMINATIVO	3	9.952,00 m ²	€ 23,13	€ 28,27
			AB	VIGNETO	2	2.513,00 m ²	€:22,06	€ 18,17
			AC	ULIVETO	2	3.921,00 m ²	€ 11,14	€ 8,10
	112	15	AA	SEMINATIVO	4	14.967,00 m ²	€ 23,19	€ 34,78
			AB	PASCOLO ARB	-	6.331,00 m ²	€ 11,44	€ 3,92
	126	132	AA	ULIVETO	3	5.780,00 m ²	€ 10,45	€ 10,45
			AB	PASCOLO	3	21,00 m ²	€ 0,02	€ 0,01
	126	133	-	SEMINATIVO	3	249,00 m ²	€ 0,58	€ 0,71
	126	134	-	SEMINATIVO	3	340,00 m ²	€ 0,79	€ 0,97
	126	75	AA	SEMINATIVO	3	9909,00 m ²	€ 23,03	€ 28,15
			AB	PASCOLO	3	177,00 m ²	€ 0,18	€ 0,07
	126	99	AA	SEMINATIVO	4	12.853,00 m ²	€ 19,91	€ 29,87
			AB	VIGNETO	2	342,00 m ²	€ 3,00	€ 2,47
	126	164	-	SEMINATIVO	3	660,00 m ²	€ 1,53	€ 1,87

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

126	165	-	SEMINATIVO	3	800,00 m ²	€ 1,86	€ 2,27
126	171	-	SEMINATIVO	3	4,00 m ²	€ 0,01	€ 0,01
45	39	-	SEMINATIVO	1	4.877,00 m ²	€ 27,71	€ 18,89

In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni

Comune di Laterza (TA), Catasto fabbricati Lotto 6

	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
6	145	1906	2	F/1	-	127m ²	€ -
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni							

Comune di Laterza (TA), Catasto fabbricati Lotto 7

	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
7	145	1900	2	F/1	-	183m ²	€ -
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni							
	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
	145	1900	1	F/1	-	166m ²	€ -

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

	In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà
--	--

Sono stati eseguiti i controlli di cui all'allegato 2



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



1. Lotto 1 (già Lotto 2 nella E.I. 75/2021)

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'abitazione in Comune di Laterza alla via Cormons n. 32, posto al primo piano, di 5 vani, riportato al catasto al foglio 145 particella 534 (già 472) sub. 2, categoria A/3, classe 3, vani 6, sup. catastale Totale: 135 m², Totale escluse aree scoperte: 130 m², € 371,85, confinante con via Cormons, con via Taranto, con altra proprietà e con vano scale, salvo altri o più recenti confini; piena proprietà del locale sottotetto con accesso diretto da scala interna all'appartamento su descritto, alla via Cormons 32 (al catasto n. 28), posto al secondo piano, di 95 m², riportato al catasto fabbricati al foglio 145 particella 534 (già 472), subalterno 11, categoria C /2, classe 2, consistenza 95 m², superficie catastale 113 m² rendita € 176,63, confinante con altre proprietà, via Taranto, via Cormons, salvo altri o più recenti confini .

Il fabbricato è stato edificato secondo i seguenti titoli edilizi: autorizzazione della commissione edilizia del 22 aprile 1950; concessione edilizia n. 94 del 30/12/1988; concessione edilizia n. 13 del 15/3/1990.

L'appartamento al primo piano è conforme alla planimetria catastale e al progetto assentito con C.E. n. 13 del 15/3/1990.

Il locale sottotetto è difforme dalla planimetria catastale e dal progetto approvato perché adibito ad altra destinazione d'uso, nello specifico abitazione in quanto sono stati realizzati impianti idrici e fognari per uso bagno e cucina, un camino oltre alla realizzazione di una finestra nel bagno, il tutto non assentito dal Comune.

Il locale sottotetto secondo l'ultimo titolo edilizio approvato Concessione edilizia n. 13 del 15/03/1990 è vincolato al solo uso di *SOTTOTETTO* con l'esclusione di uso deposito - C.T.- Rip. - Lavatoio, pertanto ai fini della stima si sono considerati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 31

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

I costi per il rilascio dell'agibilità, il ripristino dello stato dei luoghi, escludendo i costi per il tecnico redattore, sono pari a circa €. 3.000,00 e sono stati tenuti in debito conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Gli immobili non risultano divisibili, si determina pertanto un:

Valore a base d'asta per l'intero Lotto 1(già Lotto 2 nella E.I. 75/2021): **€. 153.000,00**

L'immobile risulta libero in quanto il precedente contratto di locazione registrato presso l'Agenzia dell'Entrate in data 26/02/2021 con prot. 21022611423221265 n.001963-serie 3T e codice identificativo TUY21T001962000EE si è risolto in data 16/09/2022 come da dichiarazione a mezzo mail dell'Agenzia delle Entrate del 05/06/2023.

Non vi sono spese condominiali dichiarate.

1.1 Caratteristiche zona

La zona è centrale rispetto all'abitato di Laterza. La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

1.2 Fabbricato

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile, è della tipologia plurifamiliare, composto da piano terra, primo piano e sottotetto al secondo piano.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

La struttura è del tipo in muratura portante; le tamponature perimetrali sono in conci di tufo; le tramezzature interne di spessore centimetri 8/10 in conci di tufo; il solaio è costituito da laterizi forati animati da ferro e acciaio.

Gli impianti presenti sono quello idrico, fognante, elettrico, citofonico, riscaldamento. Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 33

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Stabile in via Cormons n.32, in Laterza

1.3 Unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta al primo piano da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno, un balcone, scala interna d'accesso al secondo piano ove si colloca il locale sottotetto, composto da un ampio vano, un bagno, un angolo con attacchi idrici e camino, un ripostiglio, un vano, oltre a un terrazzino.

Primo piano abitazione:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



ASTE
GIUDIZIARIE.it 36

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



locale sottotetto al secondo piano:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 40

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

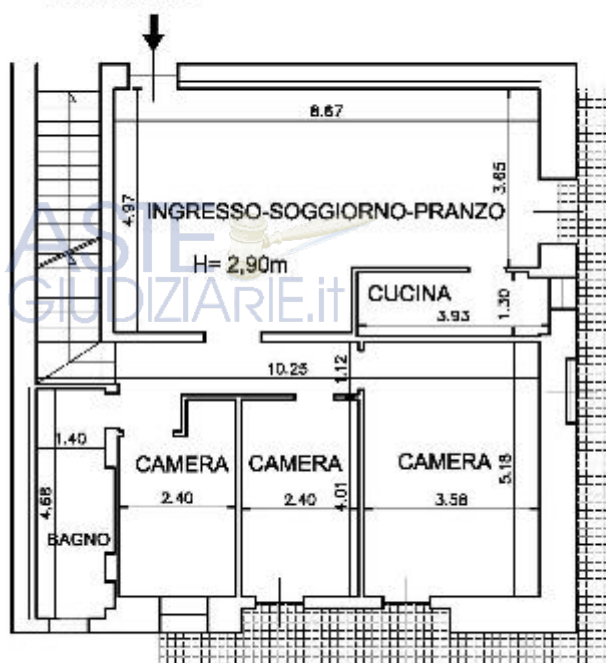


Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

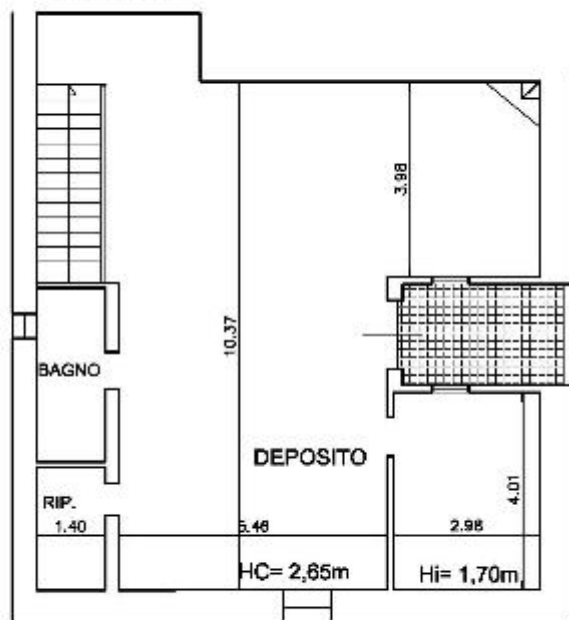
1.4 Rilievo stato di fatto

PIANTA PIANO PRIMO
via CORMONS 32, LATERZA
(FG. 145, PLLA 534, SUB 2)



superficie lorda appartamento PIANO PRIMO= 125 mq
superficie balconi= 17,00 mq

PIANTA PIANO SECONDO
via CORMONS 32, LATERZA
(FG. 145, PLLA 534, SUB 11)



superficie lorda deposito PIANO secondo= 115 mq
superficie terrazzino= 7,00 mq

1.5 Vincoli e servitù

Il locale sottotetto è vincolato alla destinazione d'uso SOTTOTETTO.

1.6 Materiali e impianti

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di discreta qualità: pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio effetto legno ed interni in legno, pavimenti in ceramica grès, il bagno e il cucinino sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

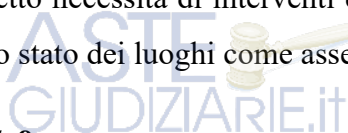
L'appartamento è dotato di impianto gas, elettrico, idrico, fognario allacciati alla rete cittadina.

È completo di impianto di riscaldamento al primo piano e anche di camino al secondo piano.



1.7 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'appartamento è in buone condizioni mentre il piano sottotetto necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per ripristinare lo stato dei luoghi come assentito dal titolo edilizio.



1.8 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equivalente
superficie lorda piano primo (appartamento)	125	1	125
Superficie Lorda non residenziale (balcone 1°p+terrazzino 2°p))	24	0,30	7
sottotetto	115	0,5	58
Totale superficie commerciale circa			190



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



1.9 Confini

L'appartamento confina con via Cormons, con via Taranto, con altra proprietà con vano scale, salvo altri o più recenti confini; il locale sottotetto confina con altre proprietà, via Taranto, via Cormons, salvo altri più recenti confini.

Catasto Urbano						
Fg.	P.IIIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend.
Comune di Laterza						
145	534	2	A/3	3	6 vani	€ 371,85
145	534	11	C/2	2	95 m ²	€ 176,63

1.10 Difformità

Il fabbricato è stato edificato secondo i seguenti titoli edilizi: approvazione della commissione edilizia del 22 aprile 1950; concessione edilizia n. 94 del 30/12/1988; concessione edilizia n. 13 del 15/3/1990.

L'appartamento al primo piano è conforme alla planimetria catastale e al progetto assentito con C.E. n. 13 del 15/3/1990.

Il locale sottotetto è difforme dalla planimetria catastale e dal progetto approvato perché adibito ad altra destinazione d'uso, nello specifico abitazione in quanto sono stati realizzati impianti idrici e fognari per uso bagno e cucina, un camino oltre alla realizzazione di una finestra nel bagno, il tutto non assentito dal Comune.

Il locale sottotetto secondo l'ultimo titolo edilizio approvato Concessione edilizia n. 13 del 15/03/1990 è vincolato al solo uso di *SOTTOTETTO* con l'esclusione di uso a

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 45

deposito - C.T.- Rip. - Lavatoio, pertanto ai fini della stima si sono considerati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.



1.11 Sanabilità

1. Il locale sottotetto non può subire cambi di destinazione d'uso così come specificato nella C.E. n. 13 del 15/3/1990, pertanto le difformità riscontrate non risultano sanabili.
2. Ai fini della determinazione del valore di mercato si è tenuto conto dei costi per il ripristino dello stato dei luoghi a sottotetto;
3. Gli immobili sono privi del certificato di agibilità.

I costi per il rilascio dell'agibilità, il ripristino dello stato dei luoghi, escludendo i costi per il tecnico redattore, sono pari a circa €. 3.000,00 e sono stati tenuti in debito conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

1.12 Stato di occupazione

L'immobile risulta libero in quanto il precedente contratto di locazione registrato presso l'Agenzia dell'Entrate in data 26/02/2021 con prot. 21022611423221265 n.001963-serie 3T e codice identificativo TUY21T001962000EE si è risolto in data 16/09/2022 come da dichiarazione a mezzo mail dell'Agenzia delle Entrate del 05/06/2023.

1.13 Metodo di stima

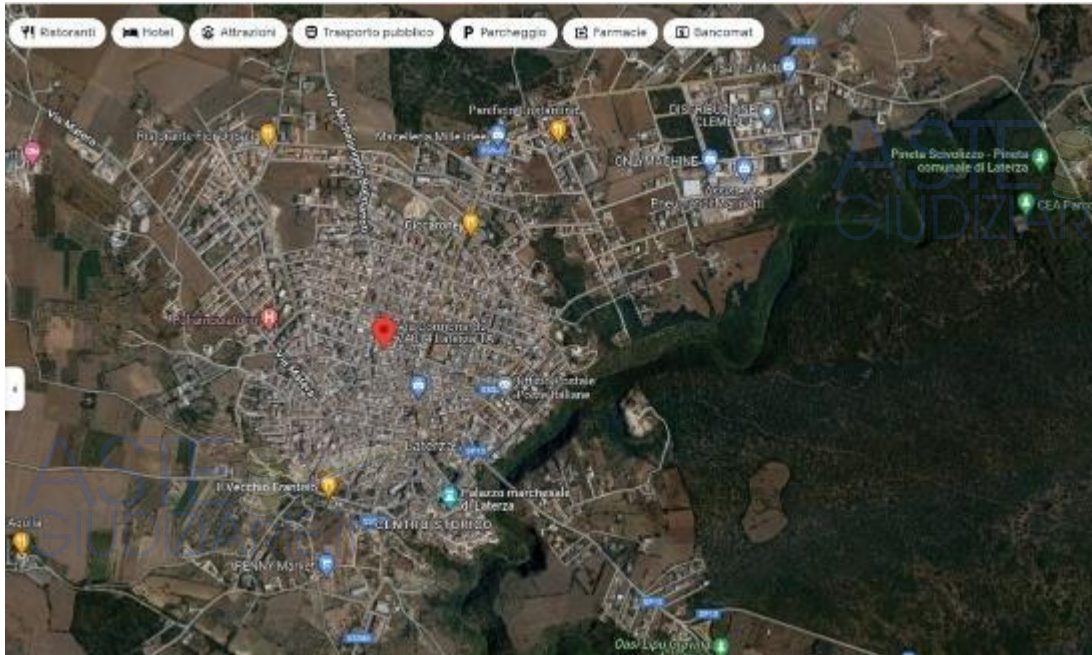
Gli immobili sono siti in zona semicentrale rispetto all'abitato di Laterza in una zona completamente urbanizzata.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX





La scrivente ha seguito il metodo diretto ritenendo opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (*Market Comparison Approach*), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti “comparabili” localizzati nella stessa zona periferica dell’immobile oggetto di stima, definito in seguito “soggetto”, nella cui area sono compresi preva-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

lentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche posizionali (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche tipologiche (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).

1.14 Valutazione

I comparabili utilizzati discendono da atti di compravendita di immobili venduti in zona.

Da istat.it/it/archivio/282301 si registrano tassi di crescita positivi dei prezzi delle abitazioni per tutte le città nel quarto trimestre 2022 infatti la crescita dei prezzi delle abitazioni su base annua nel centro e sud è di circa il 2%.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/mq
ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 30/03/2021, REP. 1290, NOTARIO SERSALE PAOLO	Via Ettore Majorana n.13 in Laterza FG 96, P.LLA 1049, SUB 13	€. 72.500,00	(appartamento al 3° piano con ascensore) =115 mq	COMP 1 696,00€/mq

ATTO DEL 15/03/2022 REP. 63601, NOTAIO MONTI MAURIZIO.	Via KENNEDY 28 in Laterza LAT. 40.6284092 LONG. 16.7916641	€.140.000,00	(appartamento al primo piano senza ascensore) = 126 mq	COMP 2 1.111,00 € /mq
---	---	--------------	---	------------------------------

Ricapitolando per il nostro immobile la seguente superficie commerciale è:

<i>Riepilogo ambienti</i>			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equivalente
superficie lorda piano primo (appartamento)	125	1	125
Superficie Lorda non residenziale (balcone 1°p+terrazzino 2°p)	24	0,30	7
sottotetto	115	0,5	58
Totale superficie commerciale circa			190

ai quali è stato sviluppato il seguente prezzo con l'ausilio dei comparabili scelti:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
(*) dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)						
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	LATERZA	LATERZA				LATERZA
Frazione / Località						
Indirizzo	VIA ETTORE MAJORANA 13, FG. 96, P.LLA 1049, SUB. 13	VIA KENNEDY 28				VIA CORMONS 32
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Semicentrale	Semicentrale				semicentrale
Origine del dato	Documentazione	Documentazione				
Fonte	atto di compravendita rep. 1290 del 30/03/2021; notaio SERSALE PAOLO in Laterza	ATTO DI COMPRAVENDITA rep 63601 del 15/03/2022, NOTAIO MARCO MONTI				
* Data (mesi) (n)	26	14				
Descrizione	appartamento al 3 PIANO	appartamento al primo piano				
Disponibilità	occupato proprietario	occupato proprietario				locato
Anno di costr./ristruttur.	1967	1987				1990
Qualità tipologica	Medio	Medio				Medio
Stato manutenz. fabbricato	Minimo	Minimo				medio
* Stato manutenz. unità imm.	sufficiente	buono				buono
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio			Medio	Medio
Livello finiture	ordinarie	ordinarie				adeguate alla destinazione
* N° servizi igienici	1	2				2
* Livello piano (n)	3	1				1
* Ascensore	presente	assente				assente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio
Luminosità	medio	medio				medio
Funzionalità	medio	medio				medio
Panoramicità	medio	medio				medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0				0

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

* Sup.commerciale (mq)	115	126				190
* Prezzo richiesto	€ 72.500,00	€ 140.000,00				
Sconto (eventuale)	0%	0%				
Prezzo scontato	€ 72.500,00	€ 140.000,00				



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXX



Tabella dei dati

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 77.500,00	€ 140.000,00				
Data (mesi) (n)	28	14				
Sup. comm. (mqe.)	115	126				190
Dotazione impiantistica (n)	2	2				2
Servizi igienici (n)	1	2				2
Ascensore (0-1)	1	0				0
Livello Piano (n)	3	2				1
Stato manutenz. (n)	3	4				4
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0
Prezzo marginale sup. cam.	Minima	€30,48				Data Riv. annua 2%
Servizi igienici	Costo (€) Vantaggi (n) Vetustà (n)	8000 15 30				Dotazione impiantistica Costo (€) Vantaggi (n) Vetustà (n) 15000 15 25
Livello piano	Coef. piano	1,6				Ascensore del soggetto assenta
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	250				Box / Posto auto Valore 0

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,041186867	0,022166867			
Sup. comm. (mqe.)	630,1	1111,1			
Dotazione impiantistica (n)	4255,714286	4255,714286			
Servizi igienici (n)	1600	1600			
Livello Piano (n)	725	1400			
Stato manutenz. (n)	250	250			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	1,07	0,81			
Sup. comm. (mqe.)	47282,6087	40377,82608			
Dotazione impiantistica (n)	0	0			
Servizi igienici (n)	1600	0			
Livello Piano (n)	-2500	0			
Stato manutenz. (n)	47500	0			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			
Prezzi aggiustati finali	€ 165.983,68	€ 180.348,34	0	0	0
Peso dei comparabili	60%	40%	0%	0%	

Massimo	180348,34
Minimo	165983,68

1	
Valore del soggetto (€)	€ 171.729,46
Valore di mercato unitario (€/mq)	900

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

52

Dato che gli immobili non risultano divisibili si stima:

Valore di mercato per l'intero Lotto 1 di circa: € 172.000,00



1.15 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: € 17.200,00
[10%valore di mercato]

Spese di ripristino stato assentito per regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 3.000,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

TOTALE 20.200,00

1.16 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{b.a. lotto} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = € 172.000,00 - 20.200,00 = € 152.800,00$ che si arrotonda a
€ 153.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1 pari a = € 153.000,00



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



1.17 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 1						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 13/02/2023						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizio- ni	n°part./ gen.
<p>Gli immobili oggetto del Lotto 1 alla data di trascrizione del pignoramento risultavano:</p> <ul style="list-style-type: none">• FG. 145, P.LLA 534, SUB. 2, A3; FG. 145, P.LLA 534, SUB. 11, C/2; per la proprietà di 1/2 A XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per la proprietà di 1/2 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in quanto i coniugi erano in regime di comunione dei beni al momento dell'acquisto, giusto atto di compravendita del 21/10/1987, rep. 71373, notaio Raffaele Leogrande di Laterza (TA), trascritto ai nn. 19117/16200 il 26/10/1987. Viene acquistato il sub. 2. con area sovrastante, sulla quale verrà successivamente edificato in sopraelevazione il sub 11. <p>Come si può riscontrare dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 in regime di comunione dei beni e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio Raffaele Leogrande hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.</p> <p>Catastralmente e sul certificato notarile elaborato dal Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) risultano erroneamente per la quota dell'intero in piena proprietà <u>in regime di separazione dei beni</u> del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.</p>						

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.18 Trascrizioni LOTTO 1

<i>N.r.g./N.r.p</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
19117/16200	26/10/1987	Compravendita FG. 145, P.LLA 534, SUBB. 2-11	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX coniuga- to in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESSE S.P.A.
4136/3041	13/02/2023	Pignoramento immobiliare	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1.19 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	Si	Si	Si

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 55

2. Lotto 2 (già Lotto 5 nella E.I. 75/2021)

Descrizione sintetica: Piena proprietà del locale adibito ad uso garage sito nel Comune di Laterza alla Via Libertini n. 52 (al catasto n. 54), posto al piano terra, della superficie catastale di metri quadrati 24 (metri quadri ventiquattro), confinante con la detta Via Libertini, con altre proprietà su due lati, salvo altri o più recenti confini; censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 145, particella 534, sub. 4, Via Libertini n. 54, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 20m², superficie catastale totale 24m², R.C. Euro 50,61.

Il piano terra del fabbricato di cui è porzione l'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1967, infatti la sopraelevazione del primo piano è stata autorizzata con N.O. n. 59 del 14/07/1966 ove risulta rappresentata la situazione esistente del piano terra di cui non è indicata la destinazione d'uso.

Il locale risulta difforme dal progetto in quanto presenta una maggior volumetria dovuta ad una diversa sagoma e a una diversa altezza utile interna, realizzata sicuramente in corso d'opera ed inoltre non è indicata la destinazione d'uso sul progetto approvato anche se date le caratteristiche trattasi di uso non residenziale.

La planimetria catastale non è conforme per una diversa altezza utile interna.

Le difformità risultano sanabili secondo il D.p.R. 380/01 ma i costi potranno essere valutati dall'ufficio tecnico del Comune di Laterza solo a istanza di sanatoria presentata e istruita dal tecnico d'ufficio.

In via cautelativa i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale si assumono pari ad €. 1.000,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Laterza, salvo i costi del tecnico redattore e sono stati opportunamente decurtati dal valore finale di stima.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

L'immobile non risulta divisibile, si determina pertanto un:

Valore a base d'asta per l'intero Lotto 2: €. 11.000,00



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Non vi sono spese condominiali dichiarate.

2.1 Caratteristiche zona

La zona è centrale rispetto all'abitato di Laterza. La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

2.2 Fabbricato

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile, è della tipologia plurifamiliare, composto da piano terra, primo piano.

La struttura è del tipo in muratura portante; le tamponature perimetrali sono in conci di tufo.

Gli impianti presenti sono quello elettrico.

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 58

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stabile in via Libertini n.52, in Laterza

2.3 Unità immobiliare

L'unità immobiliare è composta al piano terra da unico vano al quale si accede dal piano strada a mezzo di saracinesca metallica.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 59

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

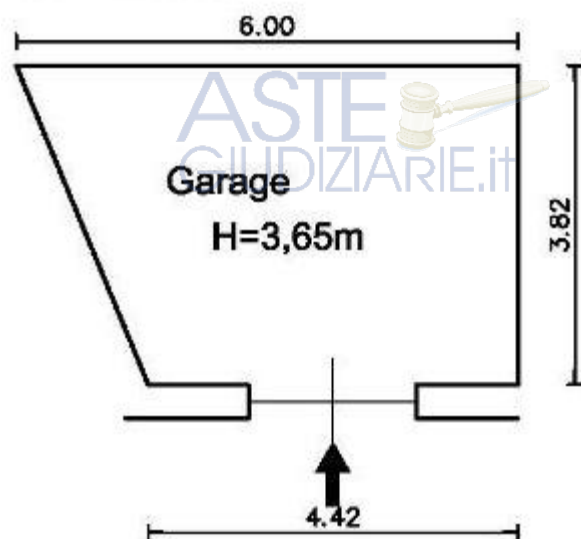
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Primo terra locale garage:



2.4 Rilievo stato di fatto

**PIANTA PIANO TERRA
VIA LIBERTINI 52 LATERZA**



ASTE
GIUDIZIARIE.it 60

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.5 Vincoli e servitù

Nessuno.

2.6 Materiali e impianti

L'unità è rifinita in ogni sua parte con materiali di discreta qualità: pareti intonacate e tinteggiate, infisso esterno costituito da basculante metallica, pavimentato con piastrelle in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico.

2.7 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo è discreto.

2.8 Conclusioni

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

Riepilogo ambienti		
Tipologia		Area mq
superficie lorda piano terra		24

2.9 Confini

Confinante con la detta Via Libertini, con altre proprietà su due lati, salvo altri o più recenti confini; censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 145,

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

particella 534, sub. 4, Via Libertini n. 54, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 m², superficie catastale totale 24 m², R.C. Euro 50,61.

Catasto Urbano							
<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Laterza</i>							
<i>145</i>	<i>534</i>	<i>4</i>	<i>C/6</i>	<i>3</i>	<i>20 m²</i>	<i>24 m²</i>	<i>€ 50,61</i>

2.10 Diffimità

Il piano terra del fabbricato di cui è porzione l'immobile, è stato realizzato in epoca antecedente il 1967, infatti la sopraelevazione del primo piano è stata autorizzata con N.O. n. 59 del 14/07/1966 ove risulta rappresentata la situazione di fatto del piano terra ma di cui non è indicata la destinazione d'uso.

Il locale risulta difforme dal progetto in quanto presenta una maggior volumetria dovuta ad una diversa sagoma e a una diversa altezza utile interna, realizzata sicuramente in corso d'opera ed inoltre non è indicata espressamente la destinazione d'uso sul progetto approvato anche se date le caratteristiche trattasi di uso non residenziale.

La planimetria catastale non è conforme per una diversa altezza utile interna.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

2.11 Sanabilità

Le difformità risultano sanabili secondo il D.P.R. 380/01 ma i costi potranno essere valutati dall'ufficio tecnico del Comune di Laterza solo a istanza di sanatoria presentata e istruita dal tecnico d'ufficio.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

In via cautelativa i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale si assumono pari ad €. 1.000,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Laterza, salvo i costi del tecnico redattore e sono stati opportunamente decurtati dal valore finale di stima...

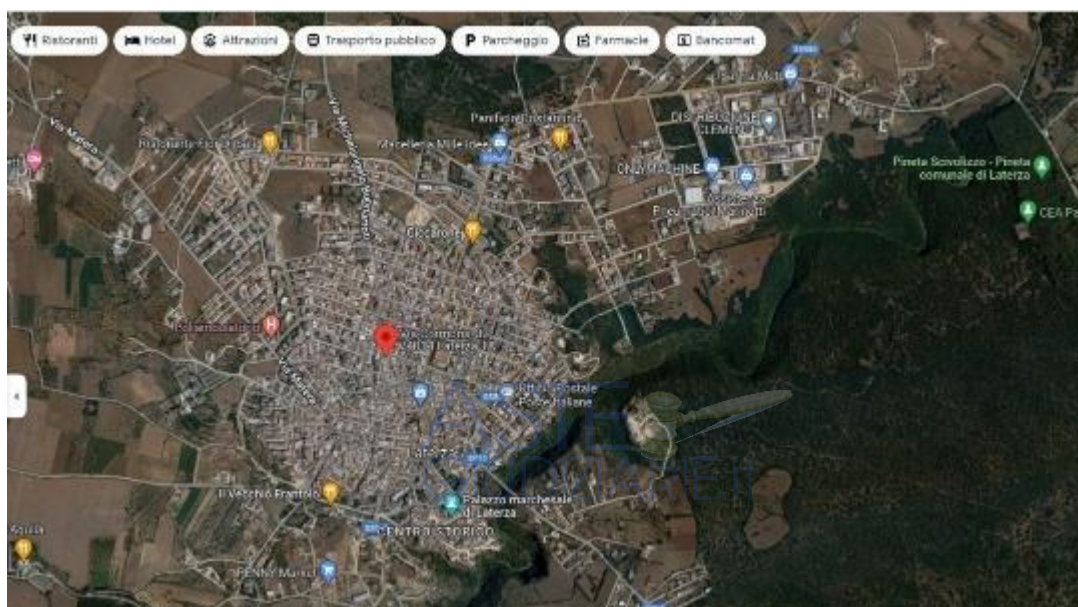


2.12 Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

2.13 Metodo di stima

L'immobile è sito in zona semicentrale rispetto all'abitato di Laterza in una zona completamente urbanizzata.



La scrivente ha eseguito già per il Lotto 2 il metodo diretto ritenendo opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (*Market Comparison Approach*), il quale è



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti "comparabili" localizzati nella stessa zona periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi prevalentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche **locazionali**(ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).

La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

Considerando la zona in cui è ubicato l'immobile, la posizione che è adiacente ai lotti 2,3,4 si applica un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,6.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 64

2.14 Valutazione

Facendo riferimento al valore unitario ricavato dal M.C.A. applicato nel Lotto 1 pari a 900,00€/mq.

ricapitolando che il nostro immobile sviluppa una superficie commerciale di:

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equi- valente
superficie lorda piano terra	24	0,6	14
Totale superficie commerciale circa			14

si ottiene un valore commerciale di circa:

900 €/mqx14= €. 12.600,00

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

Valore di mercato per l'intero Lotto 2 di circa: €. 13.000,00

2.15 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: € 1.200,00
[10%valore di mercato]

Spese di ripristino stato assentito per regolarizzazione urbanistico € 1.000,00

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

e/o catastale:

Decurtazioni per lo stato di possesso:

€ 0,00

TOTALE

2.200,00



2.16 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{\text{b.a. lotto}} = \text{€ (valore di mercato)} - \text{€ (somma di tutte le correzioni)} = \text{€ } 13.000,00 - 2.200,00 = \text{€ } 10.800,00$ che si arrotonda a

€ 11.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 pari a € 11.000,00

2.17 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 2

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 12/05/2021

diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizio- ni	n°part./ gen.
----------------	-----------	------------------	----------------	-------------	---------------------------	--------------------------

L'immobile oggetto del Lotto 5 alla data di trascrizione del pignoramento risultava:

- per la piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 21/12/2017, rep. 600/485, notaio**



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXX



Ferrara Antonella di Laterza (TA), trascritto ai nn. 29463/21736 il 27/12/2017.

Come si può riscontrare dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 in regime di comunione dei beni e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio Raffaele Leogrande hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.

2.18 Trascrizioni LOTTO 2

N.r.g./N.r.p	Del	Tipo	A favore
29463/21736	27/12/2017	Compravendita	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni.
Pratica n, TA 0024035	19/01/2015	Riunione di usufrutto in morte di Venturini Giovanni	A favore xxxxxxxxxxxx
11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.
13403/9863	26/05/2021	Pignoramento immobiliare rep. n. 2162/2021 del 29/04/2021	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in Castellaneta (TA) il 16 agosto 1972
4136/3041	13/02/2023	Pignoramento immobiliare	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da xxxxxxxxxxxxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 67

2.19 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	Si	Si	Si

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 68

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Lotto 3 (già Lotto 7 nella E.I. 75/2021)

Descrizione sintetica:

- *Nuda proprietà per l'intero e usufrutto Vitalizio del signor
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intero dell'abitazione in Comune di Laterza
alla via Tenente Natile n. 40/A, posta al primo piano, di 5 vani, riportata al
catasto al foglio 145 particella 1736 (già 580) sub. 3, categoria A/3, classe 3,
vani 6, sup. catastale Totale: 100 m², Totale escluse aree scoperte: 95 m², €
371,85, confinante con via Tenente Natile e con vano scale, con via Pascoli,
con altre proprietà, con via De Gasperi, salvo altri o più recenti confini;*
- *Piena proprietà di cantina con antistante disimpegno, con accesso da via
Pascoli n. 1 in Laterza, composta di piano terra e piano seminterrato, di
circa complessivi 23 m², in confine con altre proprietà, con la scala condo-
miniale e con via Pascoli, salvo altri o più recenti confini, riportato al cata-
sto fabbricati al foglio 145 particella 1736 (già 580), subalterno 5, categoria
C/2, classe 2, consistenza 23 m², superficie catastale 23 m² rendita € 42,76.*
- *Piena proprietà di locale adibito a garage, al piano seminterrato, con acces-
so dal viottolo comunale via Monsignor Oscar Romero n. 14 (catastalmente
via da denominarsi s.n.c.), esteso circa metri quadrati sessantaquattro, in
confine con detta via, con altra proprietà su due lati e con via A. De Gaspe-
ri, riportato al catasto fabbricati al foglio 145 particella 75, subalterno 8,
categoria C/6, classe 2, consistenza 64 m², superficie catastale Totale: 71
m², rendita € 138,82.*

Il fabbricato di cui l'appartamento e la cantina sono porzioni è stato edificato in as-
senza di titolo edilizio cui ha fatto seguito Concessione edilizia in sanatoria n. 126
del 01/04/1999.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

Il garage è porzione di un fabbricato realizzato dietro Concessione Edilizia n. 105 rilasciata dal Comune di Laterza in data 07/11/1996.

Rispetto la planimetria catastale si è riscontrato che:

- l'appartamento non è conforme in quanto non è rappresentato un balcone sul quale insiste la veranda in anticorodal/vetro, la finestra del bagno è una porta-finestra ed è stata eseguita una diversa distribuzione interna.
- la cantina è conforme;
- il garage è difforme in quanto non è rappresentata la sagoma di un muro di confine con la scala del fabbricato.

I costi per l'aggiornamento degli atti catastali sono pari ad €. 100,00 escluso l'onorario del tecnico redattore.

Rispetto il progetto approvato si è riscontrato che:

- l'appartamento non è conforme in quanto non è rappresentata la veranda in anticorodal/vetro, il balcone sul quale insiste ha una minore profondità, la finestra del bagno è una porta-finestra, vi è variante prospettica ed è stata eseguita una diversa distribuzione interna.
- la cantina non è conforme per una diversa distribuzione ed estensione interna;
- il garage è difforme in quanto il vano scala che lo poneva in comunicazione con il piano superiore è stato modificato ed è stato realizzato in un altro punto rispetto al locale. Non è rappresentato pertanto il muro di confine, posto lateralmente al vano. Inoltre si è registrato un lieve scostamento di sagoma, di superficie in pianta e di volumetria rispetto a quanto approvato con il progetto.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 70

Le difformità urbanistiche risultano tutte sanabili con istanza di sanatoria, tranne per la veranda la quale andrà smontata e conferita a discarica, **con un costo complessivo di circa €.5.000,00**, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune, onorario del tecnico redattore e preventivo di ditta esecutrice.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

Gli immobili non risultano divisibili, si determina pertanto un:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 3 pari a =

- **Valore nuda proprietà appartamento + piena proprietà cantina+ piena proprietà garage= € 93.000,00;**
- **valore usufrutto appartamento = € 14.500,00**

Gli immobili risultano occupati dal padre della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, precisamente sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Come già precisato sull'appartamento sito al primo piano insiste il diritto per l'intero di usufrutto vitalizio del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, padre dell'esecutata. Restano di piena proprietà della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la cantina e il garage.

Non vi sono spese condominiali dichiarate.

3.1 Caratteristiche zona

La zona è semicentrale rispetto all'abitato di Laterza. La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

3.2 *Fabbricato*

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile ad uso residenziale e la cantina, è della tipologia plurifamiliare, composto da piano seminterrato, rialzato, primo e secondo piano.

La struttura è del tipo mista in muratura portante e cemento armato; le tamponature perimetrali sono in conci di tufo; le tramezzature interne di spessore centimetri 8/10 in conci di tufo; il solaio è in latero-cemento.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico e zoccolatura in marmo.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



12 Mag 2023 10:58:48
40°37'41,12565"N 16°47'59,56212"E
40A Via Tenente G. Natile
Laterza



12 Mag 2023 10:59:43
40°37'42,04282"N 16°47'59,1273"E
40A Via Tenente G. Natile
Laterza

Stabile in via Tenente Natile n.40, in Laterza



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



Il fabbricato di cui è porzione l'immobile ad uso garage è della tipologia plurifamiliare, composto da piano seminterrato, rialzato e primo.



Il fabbricato è privo di ascensore.

La struttura è del tipo intelaiata in cemento armato e compagni in muratura; le tramezzature interne di spessore centimetri 8/10 in conci di tufo; il solaio è in laterocemento.

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX





Garage con accesso da via Monsignor Oscar Romero n. 14

3.3 Unità immobiliare

L'unità immobiliare al primo piano è composta da ingresso-soggiorno, cucinino, sala pranzo, due camere da letto, un bagno, due balconi con uno occupato da veranda in anticorodal/vetro.

Gli impianti presenti sono quello idrico, fognante, elettrico, citofonico, riscaldamento.

L'impianto presente nei locali è quello elettrico.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 76

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it 77

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE.it



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



3.4 Rilievo stato di fatto

3.5 Vincoli e servitù

Nessuno.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

3.6 *Materiali e impianti*

L'appartamento è rifinito in ogni sua parte con materiali di discreta qualità: pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in alluminio ed interni in legno, pavimenti in ceramica, il bagno e il cucinino sono rivestiti con piastrelle in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianto gas, elettrico, idrico, fognario.

È completo di impianto di riscaldamento.

La cantina è tinteggiata in latte di calce e il pavimento risulta in battuta di cemento.

Il garage è allo stato grezzo, con pareti prive di intonaco e pavimento in battuta di cemento, l'accesso avviene da porta metallica.

3.7 *Stato manutentivo*

Lo stato manutentivo dell'appartamento e della cantina è in buone condizioni, mentre il garage necessita di interventi di manutenzione.

3.8 *Conclusioni*

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equi- valente
superficie lorda piano primo (appartamento)	90	1	90

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

Superficie Lorda non residenziale (balcone 1°p+veranda 1°p))	25,30	0,30	8
cantina	28	0,25	7
Garage	70	0,40*	28
Totale superficie commerciale circa			133

* il rapp. mercantile utilizzato per il garage tiene in considerazione lo stato manutentivo dell'immobile

3.9 Confini

- L'appartamento confina con via Tenente Natile e con vano scale, con via Pascoli, con altra proprietà, con via De Gasperi, salvo altri o più recenti confini;
- la cantina con antistante disimpegno, confina con altre proprietà, con la scala condominiale e con via Pascoli, salvo altri o più recenti confini;
- il locale adibito a garage confina con detta via, con altra proprietà su due lati e con via A. De Gasperi.

Catasto Urbano							
	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Lotto 3	145	1736	3	A/3	3	6 vani	€ 371,85
	In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la nuda proprietà di 1/1, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per usufrutto di 1/1						
	145	1736	5	C/2	2	23 m ²	€ 42,76

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

<i>In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà di 1/1</i>						
<i>145</i>	<i>75</i>	<i>8</i>	<i>C/6</i>	<i>2</i>	<i>64 m²</i>	<i>€ 138,82</i>
<i>In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà di 1/1</i>						

3.10 Difformità

Rispetto la planimetria catastale si è riscontrato che:

- l'appartamento non è conforme in quanto non è rappresentato un balcone sul quale insiste la veranda in anticorodal/vetro, la finestra del bagno è una porta-finestra ed è stata eseguita una diversa distribuzione interna.
- la cantina è conforme;
- il garage è difforme in quanto non è rappresentata la sagoma di un muro di confine con la scala del fabbricato.

Rispetto il progetto approvato si è riscontrato che:

- l'appartamento non è conforme in quanto non è rappresentata la veranda in anticorodal/vetro, il balcone sul quale insiste ha una minore profondità, la finestra del bagno è una porta-finestra, vi è variante prospettica ed è stata eseguita una diversa distribuzione interna.
- la cantina non è conforme per una diversa distribuzione interna ed estensione;
- il garage è difforme in quanto il vano scala che lo doveva porre in comunicazione con il piano superiore è stato modificato e realizzato in un altro punto del locale. Non è rappresentato pertanto il muro di confine posto lateralmente al vano. Inoltre si è registrato un lieve scostamento di sagoma, di superficie in pianta e di volumetria rispetto a quanto approvato con il progetto.

I fabbricati sono privi del certificato di agibilità.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

3.11 Sanabilità

I costi per l'aggiornamento degli atti catastali sono pari ad €. 100,00 escluso l'onorario del tecnico redattore.

Le difformità urbanistiche risultano tutte sanabili dietro presentazione di istanza di sanatoria presso l'ufficio tecnico del Comune di Laterza, tranne la veranda la quale andrà smontata e conferita a discarica. I costi per il rilascio dell'agibilità, la demolizione e conferimento a discarica della veranda, la sanatoria degli illeciti edilizi sono pari a **circa €. 5.000,00**, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune, onorario del tecnico redattore e preventivo di ditta esecutrice.

Tali costi sono stati tenuti in debito conto nella determinazione del valore di mercato dell'immobile.

3.12 Stato di occupazione

Gli immobili risultano occupati dal padre della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, precisamente sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Come già precisato sull'appartamento sito al primo piano insiste il diritto di usufrutto vitalizio del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per l'intero e la piena nuda proprietà della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Restano di piena proprietà della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la cantina e il garage.

3.13 Metodo di stima

Gli immobili sono siti in zona semicentrale rispetto all'abitato di Laterza in una zona completamente urbanizzata.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX





La scrivente ha seguito il metodo diretto ritenendo opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (*Market Comparison Approach*), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti "comparabili" localizzati nella stessa zona periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi preva-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

lentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche posizionali (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche tipologiche (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).

La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

3.14 Valutazione

I comparabili utilizzati discendono da atti di compravendita di immobili venduti in zona.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/mq
ATTO DI COM- PRAVENDITA DEL 30/03/2021, REP. 1290, NO- TAIO SERSALE PAOLO	Via Ettore Majorana n.13 in Laterza	€ 72.500,00	(appartamento al 3° piano con ascensore) = 115 mq	COMP 1 696,00€/mq
Atto del 15/03/2022 rep. 63601, notaio Monti Maurizio.	Via KENNEDY 28 in Laterza LAT. 40.6284092 LONG. 16.7916641	€ 140.000,00	(appartamento al primo piano senza ascensore) = 126 mq	COMP 2 1.111,00 €/mq

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ricapitolando per il nostro immobile la seguente superficie commerciale è:

<i>Riepilogo ambienti</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>Area mq</i>	<i>Rapp. mercantile</i>	<i>superficie equi- valente</i>
<i>superficie lorda piano primo (appartamento)</i>	90	1	90
<i>Superficie Lorda non residenziale (balcone 1°p+veranda 1°p))</i>	25,30	0,30	8
<i>cantina</i>	28	0,25	7
<i>Garage</i>	70	0,40*	28
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			133

ai quali è stato sviluppato il seguente prezzo con l'ausilio dei comparabili scelti:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 87

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Spoggetta
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	LATERZA	LATERZA				LATERZA
Frazione / Località						
Indirizzo	VIA C.TORE MAIORANA 13, FG. 96, P.I.A. 1049, SUE 13	via Kennedy 28				VIA Tenente Natile 40
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Semicentrale	Semicentrale				semicentrale
Origine del dato	Documentazione	Documentazione				
Fonte	Atto di compravendita del 12/04/2017 INTEGRAZIONE SENSIBILITÀ E PACO D n.18/2017	Atto di compravendita del 12/04/2017 INTEGRAZIONE SENSIBILITÀ E PACO D n.18/2017				
* Data Invece (m)	15	14				
Descrizione	appartamento al 3 PIANO	appartamento al primo piano				
Disponibilità	occupato proprietario	occupato proprietario				occupato proprietario
Anno di costr./ristruttur.	1967	1967				1977
Qualità tipologica	Media	Media				Medio
Stato manutenzione fabbrica e * Stato manutenzione unità immobiliare	Minimo	Minimo				medio
* Stato manutenzione unità immobiliare	sufficiente	buono				buono
* Direzione impiantistica	Minimo	Media				Minimo
Livello finiture	ordinario	ordinario				adeguate alla destinazione
* N° servizi igienici	1	2				1
* Livello piano (n°)	3	1				1
* Ascensore	presente	assente				assente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio
Luminosità	medio	medio				medio
Funzionalità	medio	medio				medio
Perovarietà	medio	medio				medio
* Esclusiva di esercizio (n°)	0	0				0
* Superficie commerciale (mq)	115	126				133
* Prezzo richiesto	€ 72.500,00	€ 140.000,00				
Sconto (percentuale)	0%	0%				
Prezzo scontato	€ 72.500,00	€ 140.000,00				

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 72.500,00	€ 140.000,00				
Data (mesi) (n)	25	14				
Sup. comm. (mqe.)	115	126				133
Dotazione impiantistica (n)	1	2				1
Servizi igienici (n)	1	2				1
Ascensore (0-1)	1	0				0
Livello Piano (n)	3	1				1
Stato manutenz. (n)	3	4				4
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	630,43	Data	Riv. annua	2%
Servizi igienici	Costo (C)	8000	Dotazione impiantistica	Costo (C)	20000
	Vita utile (n)	25		Vita utile (n)	35
	Vetustà (t)	20		Vetustà (t)	25
Livello piano	Coeff. piano	1%	Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	350	Box / Posto auto	Valore	0

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,051566667	0,027766667			
Sup. comm. (mqe.)	630,4	1111,1			
Dotazione impiantistica (n)	5714,285714	5714,285714			
Servizi igienici (n)	1600	1600			
Livello Piano (n)	725	1400			
Stato manutenz. (n)	350	350			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	1,34	0,39			
Sup. comm. (mqe.)	11347,82609	4413,043478			
Dotazione impiantistica (n)	0	-5714,285714			
Servizi igienici (n)	0	-1600			
Livello Piano (n)	-2900	0			
Stato manutenz. (n)	46550	0			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			



Prezzi aggiustati finali	€ 127.499,17	€ 137.099,15	0	0	0
--------------------------	--------------	--------------	---	---	---

Peso dei comparabili	70%	30%	0%	0%	
----------------------	-----	-----	----	----	--

Massimo	137099,15
Minimo	127499,17

1	
---	--

Valore del soggetto (€)	€ 130.379,16
-------------------------	--------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	980
-----------------------------------	-----



Note
 Valore commerciale arrotondato € 130.000,00

Sull'abitazione insiste il diritto di usufrutto vitalizio a nome di
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Laterza il 29/03/1932.

Secondo la tabella:



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 1,25%

Anno di riferimento: 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	76,00	95,00	5,00
da 21 a 30	72,00	90,00	10,00
da 31 a 40	68,00	85,00	15,00
da 41 a 45	64,00	80,00	20,00
da 46 a 50	60,00	75,00	25,00
da 51 a 53	56,00	70,00	30,00
da 54 a 56	52,00	65,00	35,00
da 57 a 60	48,00	60,00	40,00
da 61 a 63	44,00	55,00	45,00
da 64 a 66	40,00	50,00	50,00
da 67 a 69	36,00	45,00	55,00
da 70 a 72	32,00	40,00	60,00
da 73 a 75	28,00	35,00	65,00
da 76 a 78	24,00	30,00	70,00
da 79 a 82	20,00	25,00	75,00
da 83 a 86	16,00	20,00	80,00
da 87 a 92	12,00	15,00	85,00
da 93 a 99	8,00	10,00	90,00

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2022.

Applicazioni correlate
Calcolo usufrutto vitalizio e a termine
Calcolo eredità in successioni legittime e testamentarie

© 2007-2022 AvvocatoAndreati.it Risorse Legali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

https://www.avvocatoandreati.it/servizi/tab_coeficienti_usufrutto.php

1/

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pertanto il valore dell'immobile risulta:

	Valore commerciale Circa €	Valore nuda proprietà Circa €	Valore usufrutto Circa €
Appartamento	96.000,00	81.600,00	14.500,00
Cantina	7.000,00	-	-
Garage	27.500,00	-	-

Dato che gli immobili non risultano divisibili si stima:

Valore di mercato per la nuda proprietà dell'appartamento e per l'intero della cantina e del garage di circa: € 116.000,00

Valore dell'usufrutto di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, padre della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX € 14.500,00

3.15 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi € 11.600,00

circa:

[10%valore di mercato
per la nuda proprietà]

Spese di ripristino stato assentito per regolarizzazione urbanisti- € 5.200,00

co e/o catastale:

Decurtazioni per lo stato di possesso 5%: € 5.800,00

TOTALE 22.600,00

3.16 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{b.a. lotto} = € (\text{valore di mercato nuda proprietà}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) = €$

$116.000,00 - 22.600,00 = € 93.400,00$ che si arrotonda a

€ 93.000,00.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 3 pari a =

- *Nuda proprietà appartamento + piena proprietà cantina+ piena proprietà garage= € 93.000,00;*
- *Valore dell'usufrutto di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, padre della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX € 14.500,00*

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 93

3.17 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 3						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 13/02/2023						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizio- ni	n°part./ gen.
<p>Gli immobili oggetto del Lotto 3 alla data di trascrizione del pignoramento risultavano:</p> <ul style="list-style-type: none"> • FG. 145, P.LLA 1736, SUB. 5, C2 cantina per la piena proprietà a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni; • FG. 145, P.LLA 1736, SUB.3, A/3 per la nuda proprietà di 1/1a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e usufrutto vitalizio di 1/1 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; pervenuti giusto atto di donazione accettata del 24/04/1996 in notar Leogrande Raffaele di Laterza (TA) rep n. 84147, trascritto il 29/04/1996 ai nn. 5512/4557. • FG. 145, P.LLA 75, SUB.8, C/6, garage per la piena proprietà di 1/1 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni, pervenuto giusto atto di compravendita del 09/06/1998 in notar Leogrande Raffaele di Laterza (TA) rep n. 87321, trascritto il 12/06/1998 ai nn. 8432/6725. <p>Come si può riscontrare dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 in regime di comunione dei beni e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio Raffaele Leogrande hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.</p>						

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXX

3.18 Trascrizioni LOTTO 3

<i>N.r.g./N.r.p</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
8432/6725	12/06/1998	Compravendita del 09/06/1998 in notar Leogrande Raffaele di La- terza (TA) rep n. 87321 FG. 145, P.LLA 75, SUB. 8	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regi- me di separazione dei beni
5512/4557	29/04/1996	Donazione accet- tata rep. n. 84147 del 24/04/1996, notaio Leogrande Raffaele FG. 145, P.LLA 1736, SUB.3	Nuda proprietà dell'intero a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di sepa- razione dei beni, usufrutto vitalizio di 1/1 a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il quale si è riser- vato dopo la sua morte l'usufrutto in favore della moglie XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
5512/4557	29/04/1996	Donazione accet- tata rep. n. 84147 del 24/04/1996, notaio Leogrande Raffaele FG. 145, P.LLA	Piena proprietà dell'intero a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di sepa- razione dei beni

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

		1736, SUB. 5	
11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.
13403/9863	26/05/2021	Pignoramento immobiliare rep. n. 2162/2021 del 29/04/2021	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in Castellaneta (TA) il 16 agosto 1972
4136/3041	13/02/2023	Pignoramento immobiliare	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3.19 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	Si	Si	Si

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

4. Lotto 4 (già Lotto 8 nella E.I. 75/2021)

Descrizione sintetica:

Piena proprietà di appartamento sito al piano terra di via D'Annunzio n. 57 in Laterza, con cisterna interrata e retrostante cortile quest'ultimo originariamente dell'estensione di circa m² 64 e allo stato attuale in parte occupato da locale deposito con tettoia in lamiera removibile e in parte da pozzo luce. In confine con via D'Annunzio, con altra proprietà, via Gramsci e con altre proprietà, salvo altri o più recenti confini. Riportato al catasto fabbricati al foglio 145 particella 628, subalterno 3, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale: 114 m², Totale escluso aree scoperte 107 m², rendita € 162,68.

Il fabbricato di cui l'appartamento è porzione è di vecchia data. Presso Il Comune di Laterza è stato possibile recuperare il progetto approvato il 05/04/1975 e la Scia prot. N. 1722 del 29/0/2016 con la quale si stava procedendo al cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale generico.

Quest'ultima pratica edilizia risulta decaduta in quanto non sono stati dichiarati ultimati i lavori.

Non sono stati forniti ulteriori titoli edilizi presentati tra il 1975 e il 2016.

Ai fini della conformità urbanistica è necessario il rinnovo e/o istanza di ulteriore pratica S.C.I.A. per le opere ad ultimarsi, invece si deve operare con il ripristino dello stato dei luoghi per la zona occupata dal deposito in quanto non sanabile.

Ad opere e demolizioni ultimate seguirà l'aggiornamento degli atti catastali e la presentazione dell'istanza di agibilità di cui l'immobile non è munito.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto:

riporta la situazione pregressa ai lavori con destinazione abitazione, pertanto, vi si riscontra una diversa distribuzione interna; si riscontra la realizzazione abusiva di un

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

locale deposito sulla gran parte del giardino retrostante di pertinenza; non vi è riportata la cisterna.

Al locale deposito vi si accede da Via Gramsci e come specificato non risulta munito di titolo edilizio e non registrato presso l'Agenzia delle Entrate, infatti la struttura è stata realizzata abusivamente con una copertura in lamiera e travetti in ferro amovibili e con un muro di tompagno che delimita tale superficie con l'area cortilizia (pozzo luce) retrostante l'appartamento in questione.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

I costi complessivi per la regolarizzazione tecnico-urbanistica-catastale sono pari ad € 50,00 catastali, € 3.000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi, circa € 300,00 per il rinnovo della pratica edilizia e successiva istanza di agibilità, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune, della ditta esecutrice i lavori, della pratica di collaudo della struttura edilizia, della certificazione degli impianti ai fini dell'istanza di agibilità e salvo l'onorario del tecnico incaricato.

Gli immobili non risultano divisibili, si determina pertanto un:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 4 pari a = € 58.000,00

L'immobile è in disuso in quanto non completo negli impianti, mentre il deposito retrostante è occupato dal debitore come magazzino così come dallo stesso dichiarato.

Non vi sono spese condominiali.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 98

4.1 Caratteristiche zona

La zona è periferica rispetto all'abitato di Laterza, ubicato nei pressi del Parco Urbano "Giovanni Paolo II". La rete viaria risulta ben collegata al resto della cittadina. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici analoghi e destinati prevalentemente ad abitazioni. La zona è completamente urbanizzata per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Via Gabriele D'Annunzio, 57



4.2 Fabbricato

Il fabbricato di cui è porzione l'immobile è ad uso residenziale, composto da piano interrato (cisterna), terra e primo.

La struttura è del tipo in muratura portante con volte a botte, le tamponature perimetrali sono in conci di tufo; le tramezzature interne di spessore centimetri 8/10 in conci di tufo.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

Il rivestimento esterno è stato realizzato con intonaco spatolato plastico.



Stabile in via D'Annunzio n. 57, in Laterza.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX





Deposito abusivo con accesso da via Gramsci.

4.3 Unità immobiliare

L'unità immobiliare al piano terra è composta da un vano, due ripostigli, un bagno e cisterna interrata. Il giardino retrostante è in parte occupato da pozzo luce e in parte da locale deposito.

L'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria per il cambio d'uso da abitazione a locale commerciale. Tali lavorazioni non risultano ultimate nell'impiantistica.

Gli impianti idrico ed elettrico infatti erano in fase di ultimazione, non risultano montati i sanitari e non risulta presente l'infilaggio dei tubi dell'impianto elettrico.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 103

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



4.4 Vincoli e servitù

Nessuno.

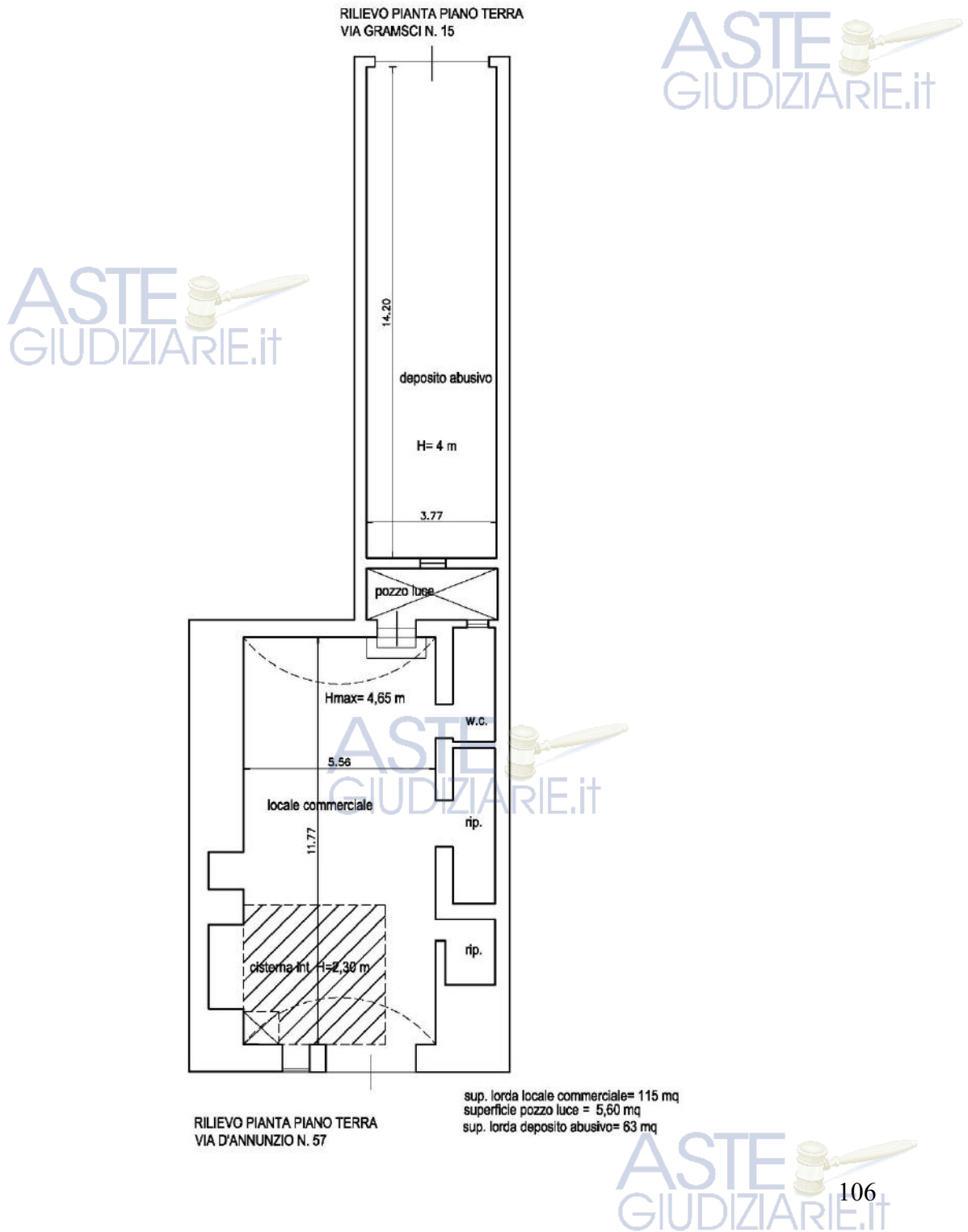


Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



4.5 Rilievo stato di fatto



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



4.6 *Materiali e impianti*

L'appartamento è rifinito in ogni sua parte con materiali di discreta qualità: pareti intonacate e a faccia vista, infissi esterni in alluminio pavimenti in ceramica, risulta privo delle porte interne e incompleto il bagno.

L'impianto elettrico non è ultimato nell'appartamento e non è a norma di legge nel locale abusivo ad uso deposito.

Il deposito abusivo presenta un pavimento in battuta di cemento, porta metallica basculante elettrica, pareti non intonacate, solaio in ferro e tavole in acciaio.

4.7 *Stato manutentivo*

Lo stato manutentivo è in sufficienti condizioni e servono interventi di manutenzione straordinaria per rendere fruibile l'immobile.

4.8 *Conclusioni*

Date le dimensioni, considerando la fruibilità interna, la dotazione di servizi nelle immediate vicinanze, la versatilità per qualsiasi utilizzo commerciale e la buona esposizione, si stima, per lo stesso, un grado di commerciabilità normale.

<i>Riepilogo ambienti</i>			
<i>Tipologia</i>	<i>Area mq</i>	<i>Rapp. mercantile</i>	<i>superficie equi- valente</i>
<i>superficie lorda unità immobiliare</i>	107	1	107
<i>Superficie Lorda deposito abusivo</i>	58	0,1	6

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

<i>Pozzo luce</i>	5,70	0,1	1
<i>Totale superficie commerciale circa</i>			114

* la cisterna non è stato possibile ispezionarla in quanto inaccessibile e dato la destinazione d'uso attuale la sua valutazione risulta inclusa nel valore di stima.

Il rapporto mercantile utilizzato per il locale deposito abusivo è dello 0,1 pari all'area pertinenziale sulla quale insiste.

Infatti dato che non risulta sanabile si sono contabilizzati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi e in via cautelativa si è usato il coefficiente dello 0,1 quest'ultimo usualmente utilizzato per le aree cortilizie di pertinenza

4.9 Confini

In confine con via D'Annunzio, con altra proprietà, via Gramsci e con altra proprietà, salvo altri o più recenti confini.

<i>Catasto Urbano</i>							
	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
4	145	628	3	A/4	3	-	€. 162,68
<i>In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà di 1/1</i>							

4.10 Difformità e sanabilità

Il fabbricato di cui l'appartamento è porzione risulta di vecchia data.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



Presso Il Comune di Laterza è stato possibile recuperare il progetto approvato il 05/04/1975 e la Scia prot. N. 1722 del 29/0/2016 con la quale si stava procedendo al cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale generico.

Quest'ultima pratica edilizia risulta decaduta in quanto non sono stati dichiarati ultimati i lavori.

Non sono stati forniti ulteriori titoli edilizi.

Ai fini della conformità urbanistica è necessario il rinnovo e/o istanza di ulteriore pratica S.C.I.A. per le opere ad ultimarsi, invece si deve operare con il ripristino dello stato dei luoghi per la zona occupata dal deposito in quanto non sanabile.

A opere e demolizioni ultimate seguirà l'aggiornamento degli atti catastali e la presentazione dell'istanza di agibilità di cui l'immobile non è munito.

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto riporta la situazione pregressa ai lavori con destinazione abitazione e pertanto vi si riscontra una diversa distribuzione interna oltre alla realizzazione abusiva di un locale deposito su una gran parte del giardino retrostante di pertinenza e non vi è riportata graficamente la cisterna.

Al locale deposito vi si accede da Via Gramsci e come specificato non risulta munito di titolo edilizio e non registrato presso l'Agenzia delle Entrate, infatti la struttura è stata realizzata abusivamente con una copertura in lamiera e travetti in ferro amovibili e con un muro di tomba che delimita tale superficie con un'area cortilizia (pozzo luce), retrostante l'appartamento in questione.

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

I costi complessivi per la regolarizzazione tecnico-urbanistica-catastale sono pari ad € 50,00 catastali, €. 3.000,00 per il ripristino dello stato dei luoghi, circa €. 300,00 per il rinnovo della pratica edilizia e successiva istanza di agibilità, salvo diversa in-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

interpretazione e calcolo da parte dell'ufficio tecnico del Comune, della ditta esecutrice i lavori, della pratica di collaudo della struttura edilizia, della certificazione degli impianti ai fini dell'istanza di agibilità e salvo l'onorario del tecnico incaricato.



4.11 Stato di occupazione

Libero. Allo stato attuale l'immobile non può essere locato in quanto non ultimato.

4.12 Metodo di stima

L'immobile è sito in zona periferica rispetto all'abitato di Laterza in una zona completamente urbanizzata.

Allo stato attuale la destinazione d'uso è abitazione essendo decaduta la S.C.I.A. che comportava il cambio di destinazione d'uso a locale commerciale.

La scrivente ha seguito il metodo diretto ritenendo opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (*Market Comparison Approach*), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti "comparabili" localizzati nella stessa zona periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi preva-



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



lentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche posizionali (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche tipologiche (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).

La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

4.13 Valutazione

I comparabili utilizzati discendono da atti di compravendita di immobili venduti in zona.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €./mq
ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29/03/2022, REP. 63683, NOTAIO MONTI MARCO	Via PIER-PAOLO PA-SOLINI 9, in Laterza	159.000,00	(appartamento al piano TERRA con ascensore) = 124 mq	COMP 1 1.280,00€/m ²

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

Atto del 15/03/2022 rep. 63601, notaio Monti Maurizio.	Via KENNE- DY 28 in La- terza LAT. 40.6284092 LONG. 16.7916641	€.140.000,00	(apparta- mento al primo piano senza ascensore) = 126 mq	COMP 2 1.111,00 €/mq
---	--	--------------	---	-----------------------------

Ricapitolando per il nostro immobile la seguente superficie commerciale è:

Riepilogo ambienti			
Tipologia	Area mq	Rapp. mercantile	superficie equi- valente
superficie lorda unità immobiliare	107	1	107
Superficie Lorda deposito abusivo	58	0,1	6
Pozzo luce	5,70	0,1	1
Totale superficie commerciale circa			114

ai quali è stato sviluppato il seguente prezzo con l'ausilio dei comparabili scelti:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

112

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	LATERZA	LATERZA				LATERZA
Frazione / Località						
Indirizzo	via Pierpaolo Pasolini 9	VIA KTYNFDY 78				via G. D'Annunzio n.57
Indirizzo Longitudine						
Zona	Semicentrale	Semicentrale				periferica
Origine del dato	Documentazione	Documentazione				
Fonte	atto di compra vendita n° 69683 del 26/06/2022 notaio MARCO MONTI di Laterza	ATTO DI COMPRAVENDITA n° 69601 del 15/06/2022, NOTAIO MARCO MONTI				
* Data (mesi) (n)	14	14				
Descrizione	appartamento al PIANO TERRA	appartamento al primo piano				
Disponibilità	occupato proprietario	occupato proprietario				libero
Anno di costruzione	2003	1987				2016
Qualità tipologica	Medio	Medio				Medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio				medio
* Stato manutenz. unità imm.	ottimo	buono				sufficiente
* Dotazione impiantistica	Medio	Medio				Minimo
livello finiture	ordinarie	ordinarie				adeguate alla destinazione
* N° servizi igienici	1	2				0
* livello piano (n)	0	1				0
* Ascensore	presente	assente				assente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio
Luminosità	medio	medio				medio
Funzionalità	medio	medio				medio
Panoramicià	medio	medio				medio
* Box/posto auto coperto (n)	0	0				0

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

* Sup.commerciale (mq)	124	126				114
* Prezzo richiesto	€ 159.000,00	€ 140.000,00				
Sconto (eventuale)	0%	0%				
Prezzo scontato	€ 159.000,00	€ 140.000,00				

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 159.000,00	€ 140.000,00				
Data (mesi) (n)	14	14				
Sup. comm. (mq)	124	126				114
Dotazione impiantistica (n)	2	2				1
Servizi igienici (n)	1	2				0
Ascensore (n)	1	0				0
Livello Piano (n)	0	1				0
Stato manutenz. (n)	5	4				3
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0

Prezzo marginale sup. com.	Minimo	1111,1	Data	Riv. annua	2%
Servizi igienici	Costo (€)	6000	Dotazione impiantistica	Costo (€)	20000
	Vita utile (n)	25		Vita utile (n)	35
	vetustà (t)	20		vetustà (t)	25
Livello piano	Coef. piano	1%	Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al niv. x liv.	250	Box / Posto auto	Valore	0

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,027768667	0,027768667			
Sup. comm. (mq)	1282,3	1111,1			
Dotazione impiantistica (n)	5714,285714	5714,285714			
Servizi igienici (n)	1600	1600			
Livello Piano (n)	1590	1414,141414			
Stato manutenz. (n)	250	250			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,81	0,81			
Sup. costr. (mq.)	-11111,11111	-13333,33333			
Danzione impiantistica (n)	-571,285714	-571,285714			
Servizi igienici (n)	-1800	-3200			
Livello Piano (n)	0	1414,141414			
Stato manutenz. (n)	-57000	-28500			
Box/poz. auto coperto (n)	0	0			

Prezzi aggiustati finali	€ 83.574,99	€ 90.666,91	0	0	0
--------------------------	-------------	-------------	---	---	---

Peso del comparabili	70%	30%	0%	0%	
----------------------	-----	-----	----	----	--

Massimo	50556,91
Minimo	83574,99

1	
---	--

Valore del soggetto (€)	€ 85.702,57
-------------------------	-------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	750
-----------------------------------	-----

Tale valore sarà decurtato del 20% dato che l'immobile non risulta completato nell'impiantistica con uno stato avanzamento lavori dell'80%.

Pertanto il valore dell'immobile allo stato attuale è di € 86.000,00x0,8= € 68.800,00

4.14 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi € 7.000,00 circa:

[10%valore di mercato per la nuda proprietà]

Spese di ripristino stato dei luoghi con demolizione parziale e regolarizzazione urbanistica-catastale: € 3.350,00

Decurtazioni per lo stato di possesso 10%: € 0,00

TOTALE 10.350,00

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

4.15 Prezzo a base d'asta

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{b.a. lotto} = € (\text{valore di mercato}) - € (\text{somma di tutte le correzioni}) =$
 $= € 68.800,00 - 10.350,00 = € 58.450,00$ che si arrotonda a € **58.000,00**.

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 4 pari a € 58.000,00

4.16 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 4						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 13/02/2023						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizio- ni	n°part./ gen.
<p><i>L'immobile oggetto del Lotto 8 alla data di trascrizione del pignoramento risultava:</i></p> <p>per la piena proprietà a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni, pervenuto giusto atto di compravendita del 25/01/1994 in notar Leogrande Raffaele di Laterza (TA) rep n. 81085, trascritto il 01/02/1994 ai nn. 1608/1309.</p> <p><i>Come si può riscontrare dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 in regime di comunione dei beni e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio Raffaele Leogrande hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.</i></p>						

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXX

4.17 Trascrizioni LOTTO 4

<i>N.r.g./N.r.p</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
1608/1309	01/02/1994	Compravendita del 25/01/1994, rep. 81085, notaio Raffaele Leogrande	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni
11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.
13403/9863	26/05/2021	Pignoramento immobiliare rep. n. 2162/2021 del 29/04/2021	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in Castellaneta (TA) il 16 agosto 1972
4136/3041	13/02/2023	Pignoramento immobiliare	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

4.18 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	Si	Si	Si

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



5. Lotto 5 (già Lotto 9 nella E.I. 75/2021)

Descrizione sintetica:

Piena proprietà della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX delle seguenti unità immobiliari:

1. Magazzino e locale deposito sito in Laterza (TA), al piano terra, alla Case Sparse Bosco snc, distinto in catasto con foglio 127, particella 101, sub 1, categoria C/2, classe 2, consistenza € 74 m², superficie catastale Totale 93 m², rendita € 137,58. Confini: l'immobile è circoscritto dal terreno di proprietà riportato a seguire al punto 11 e registrato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 127, p.lla 100;
2. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 21.298,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 112, particella 15, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Confini: il lotto di terreno confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 112, p.lle 10,11,14,63,58,198,192, salvo altri o più recenti confini;
3. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 5.801,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 132, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;
4. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 249,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 133, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;
5. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 340,00 m², censito nel catasto terreni

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXX

del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 134, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;

I punti 3.-4.-5. confinano nell'insieme con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 71,21, 199, 130, 131, 137, 136, 135, salvo altri o più recenti confini;

6. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 10.086,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 75, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Confini: il lotto di terreno confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 76, fg. 134, p.la 1, strada d'accesso, fg. 127, p.la 48, salvo altri o più recenti confini;

7. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 13.195,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 99, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Confini: il lotto di terreno confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 78, 129, strada, fg. 134, p.la64, salvo altri o più recenti confini;

8. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 660,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 164, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Il terreno risulta invaso in parte da strada extraurbana.

9. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 800,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 165, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Il terreno risulta in parte percorsa da stradina sterrata.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



I punti 8-9 confinano nell'insieme con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 99, 198, 199, 21, 166, salvo altri o più recenti confini;

10. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 4,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 171, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Il terreno risulta strada. Confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 99, 198, 199, 21, 166, salvo altri o più recenti confini;

11. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 16.386,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 127, particella 100, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Il terreno circoscrive quanto riportato precedentemente al punto 1 e registrato presso il nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Laterza al fg. 127, p.la 101, sub. 1; Confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 127, p.lle 60, 18, 17, 53, 51, SP16, salvo altri o più recenti confini;

12. terreno sito in agro di Laterza (TA), di 4.877,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 45, particella 39, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Confina con strada e con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 45, p.lle 133, 51, 38, salvo altri o più recenti confini;

13. Magazzino e locale deposito con antistante atrio, al piano seminterrato, sito in Laterza (TA), alla Case Sparse Panettieri snc, distinto in catasto con foglio 95, particella 1253, categoria C/2, classe 2, consistenza € 36 m², superficie catastale Totale 47 m², rendita € 66,93; Confinante con alte proprietà su tre lati e strada.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



Il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.

- Il magazzino e il locale deposito, identificati al N.C.E.U. del foglio 127, particella 101, sub 1, dalle ricerche esperite presso il Comune di Laterza, risultano privi del titolo edilizio, pertanto abusivi. In base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Laterza non sono presenti istanze di condono o di sanatoria e inoltre in base al C.D.U. acquisito le aree sono sottoposte a vincoli, come meglio descritto nello stesso documento. Ai fini dell'acquisizione del titolo a sanatoria, ricadendo l'immobile nel P.U.G.: CRV-Contesto Rurale a valenza paesaggistica ed ambientale-Parco terra delle Gravine (CRV.PG), ai sensi degli artt. 30/S e 30.1/S delle NTA con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico dovrà essere oggetto a istanza di sanatoria con opere di manutenzione straordinaria di adeguamento a quanto prescritto dalle NTA, all'acquisizione dei nulla osta da parte degli Enti preposti, al versamento degli oneri concessori che potranno essere quantificati a pratica istruita da parte dell'ufficio tecnico comunale, salvo diverso calcolo e interpretazione da parte degli Enti preposti.

Allo stato attuale, pertanto, non essendo stata presentata alcuna istanza di sanatoria e di conseguenza non avendo acquisito i nulla osta da parte degli Enti preposti, l'immobile risulta abusivo e ai fini della stima si sono considerati i costi per la sua demolizione, carico e trasporto a discarica.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

- Il locale deposito distinto in catasto con foglio 95, particella 1253 dalla ricerca esperita presso il Comune di Laterza non risulta oggetto di titoli edilizi au-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

torizzativi.

Tuttavia si presume date le caratteristiche costruttive e tipologiche, trattandosi di grotta ricavata nella roccia calcarea, che l'immobile sia ante 1942, antecedente pertanto alla prima legge fondamentale dell'urbanistica, salvo diversa interpretazione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Laterza.

Sono da escludersi da tali considerazioni i manufatti realizzati in epoca recente quali: la tettoia removibile in lamiera antistante l'ingresso e il forno, entrambi situati nell'atrio di proprietà, dei quali al fine del ripristino dello stato dei luoghi sono stati considerati i costi per la rimozione.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale per la presenza di altri due piccoli vani laterali di altezza esigua e variabile, contigui al vano principale, di stessa epoca della grotta principale e ricavati sempre nella roccia, oltre alla presenza di una piccola tettoia in lamiera e di un forno in muratura presenti nell'atrio antistante.

Concludendo complessivamente per entrambe le unità immobiliari e per quanto dichiarato non sanabile i costi per la demolizione, carico e trasporto a discarica, la presentazione della pratica edilizia, la sanzione amministrativa ammontano complessivamente a circa 10.000,00 Euro, con esclusione degli oneri di discarica e l'onorario del tecnico incaricato per la regolarizzazione tecnico urbanistica.

Gli immobili e i terreni per quanto dichiarato dalle parti risultano condotti e coltivati dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, padre dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, senza titolo.

Sono state inoltrate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate più istanze/solleciti di verifica e di acquisizione copia di eventuali contratti di locazione presenti, alle quali l'Ente ad oggi non ha ancora ottemperato, ci si riserva di fornire eventuale documentazione appena fornita dall'Ente succitato.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
122

Si determina pertanto un:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 5 (già Lotto 9 nella E.I. 75/2021) pari a =

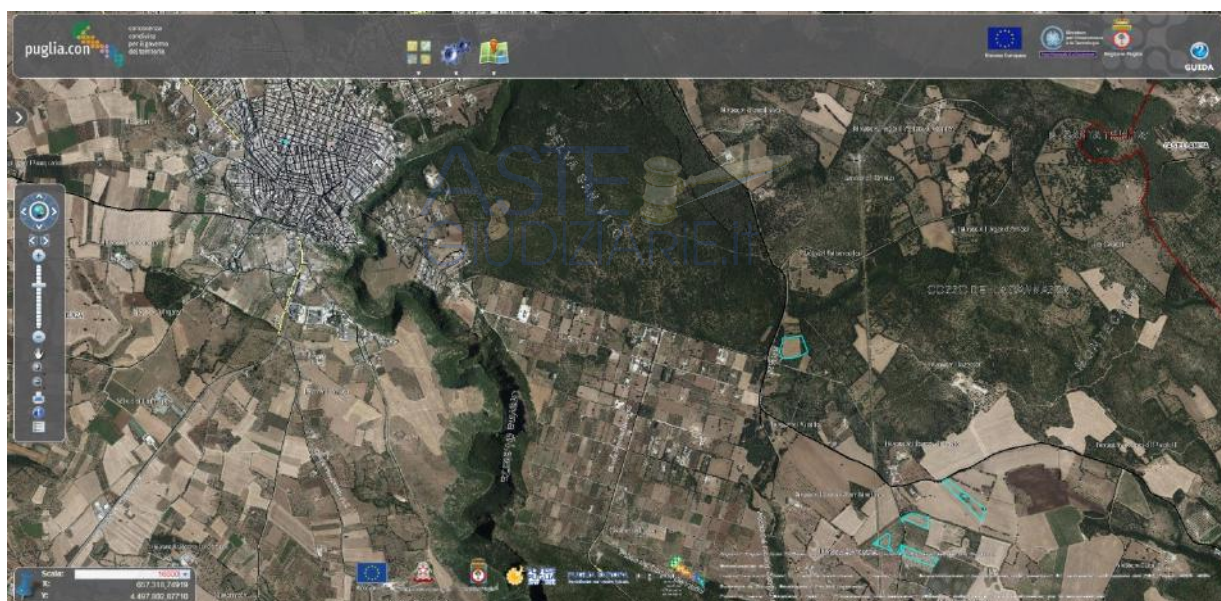
€107.000,00

Non vi sono cessioni di cubatura.

Non gravano sui terreni usi civici come da attestazione della Regione Puglia prot. 483_2022 del 13.01.2022.

5.1 Caratteristiche zona

Le unità immobiliari e i fondi agricoli ricadono nel territorio di Laterza così come illustrato nelle tavole del P.T.T.R. che seguono:

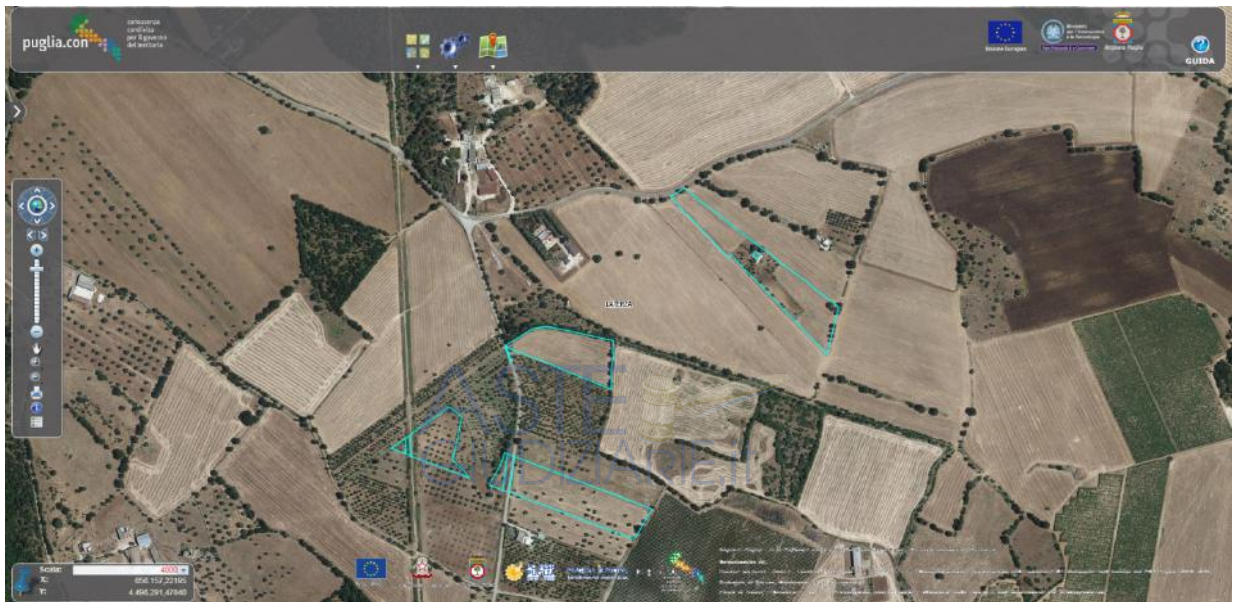
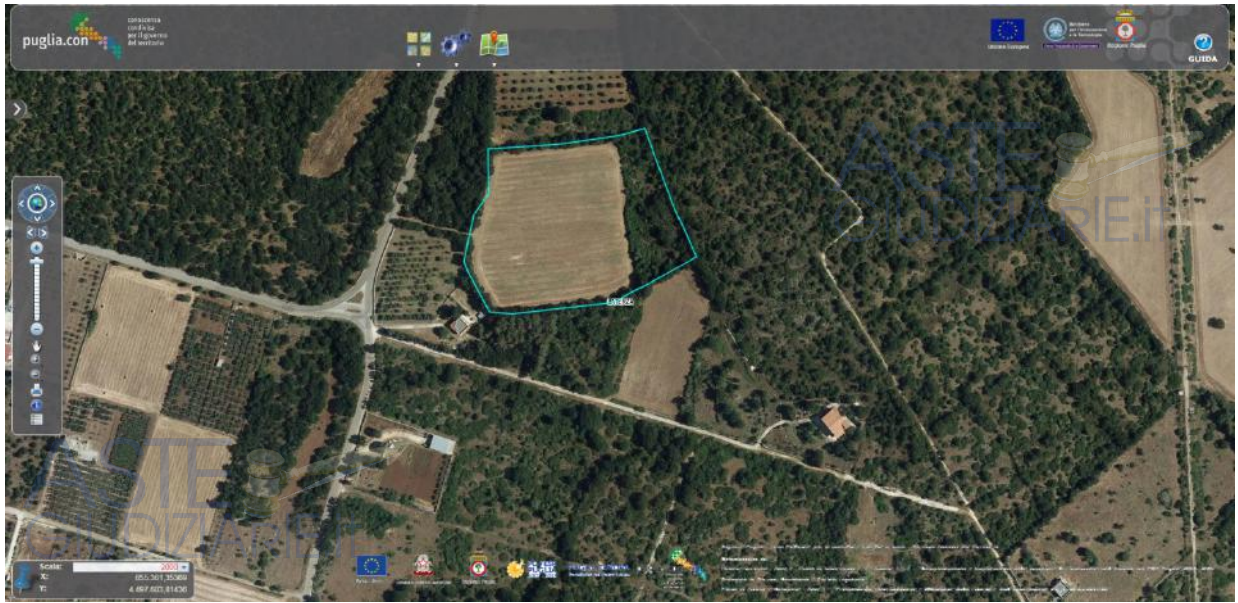


ASTE
GIUDIZIARIE.IT 123

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

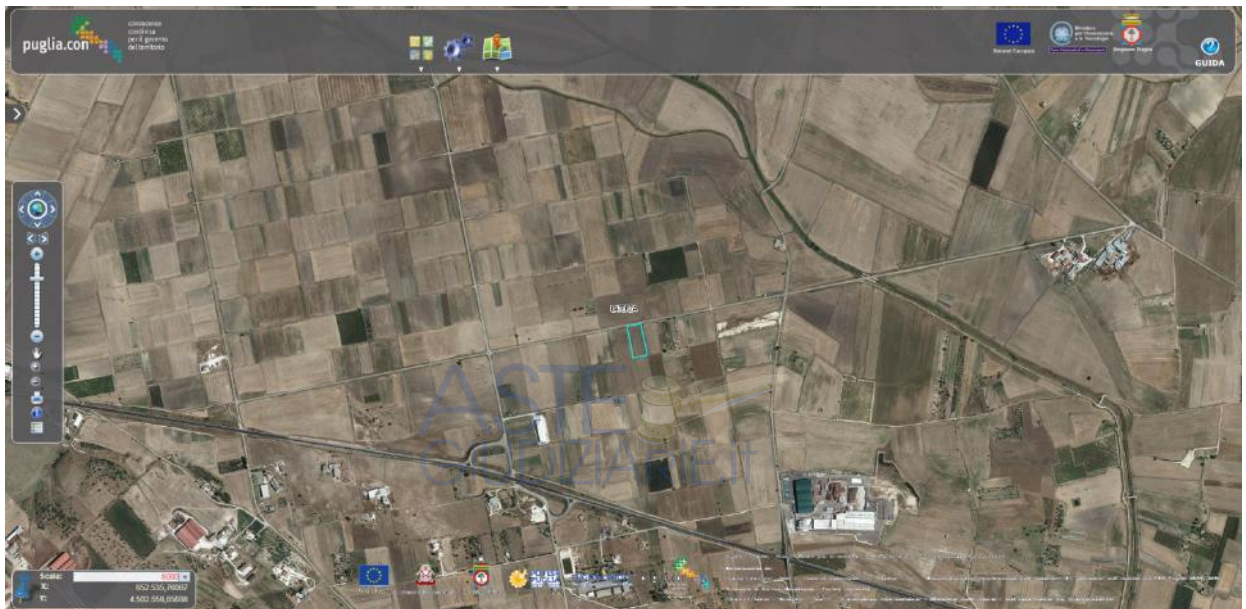
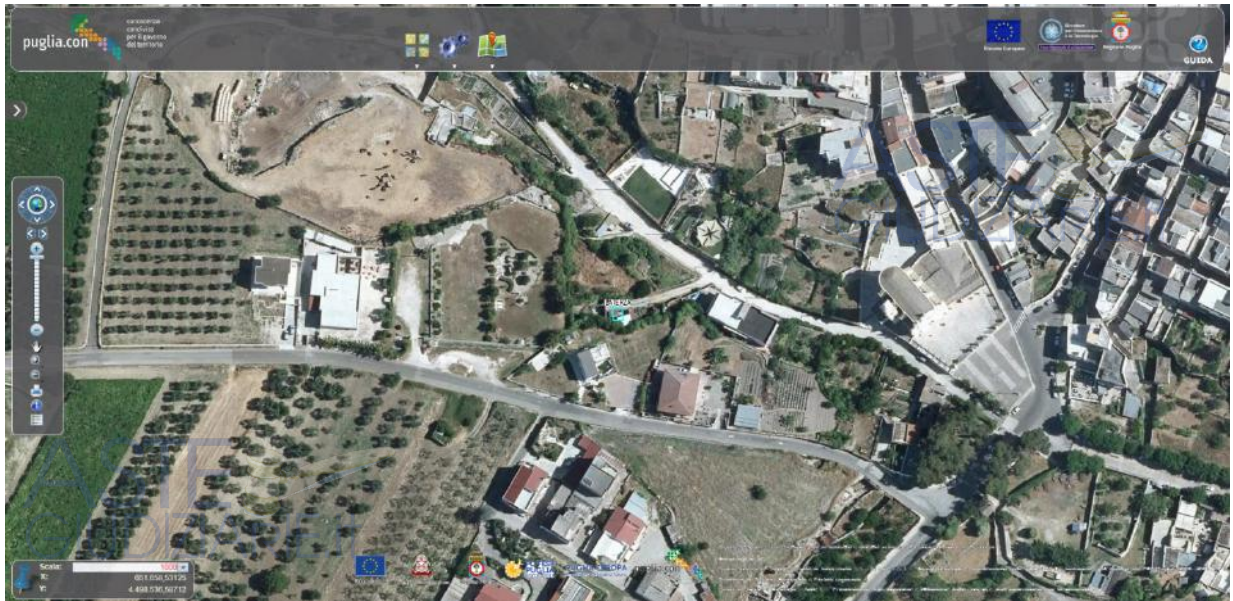
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



Il fabbricato e i terreni sono ben collegati al centro abitato essendo buona la viabilità.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



5.2 Fabbricati

L'accesso al fabbricato descritto al punto 1. del Lotto 5 avviene da cancello posto sulla SP16.

Il fabbricato, circoscritto dal terreno di proprietà, risulta costituito da solo piano terra oltre ad essere composto da:

- un magazzino con tetto a una falda;
- due locali deposito con bagno e sovrastante solaio piano.

Il magazzino e i locali deposito risultano in pessime condizioni manutentive.

La struttura portante dei fabbricati è in muratura.

Le facciate non sono intonacate, gli infissi esterni sono costituiti da pannelli metallici, gli infissi interni sono in legno, la pavimentazione è in graniglia di marmo e marmette.

L'immobile è privo di impianti nel giardino ed è presente una cisterna interrata utilizzata per la raccolta dell'acqua piovana.

Lo stato manutentivo è pessimo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
126

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it



I terreni che circoscrivono l'immobile sono prevalentemente seminativi.

Il lotto è in parte delimitato da vecchi muretti a secco crollati, da alberi, arbusti e/o da vegetazione.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



L'accesso al magazzino indicato al punto 13 avviene da una traversa di via Raffaele Sanzio, indicata come case sparse Panettieri snc.

Trattasi di grotta di vecchissima datazione, in pessime condizioni manutentive.

All'immobile si accede da atrio antistante recintato in loco e sul quale insistono un forno e una piccola tettoia in lamiera. La grotta, al piano seminterrato è composta da un vano principale e da due piccoli vani laterali di altezza esigua e variabile di stessa epoca della grotta principale e ricavati sempre nella roccia.

La grotta è priva di impianti.

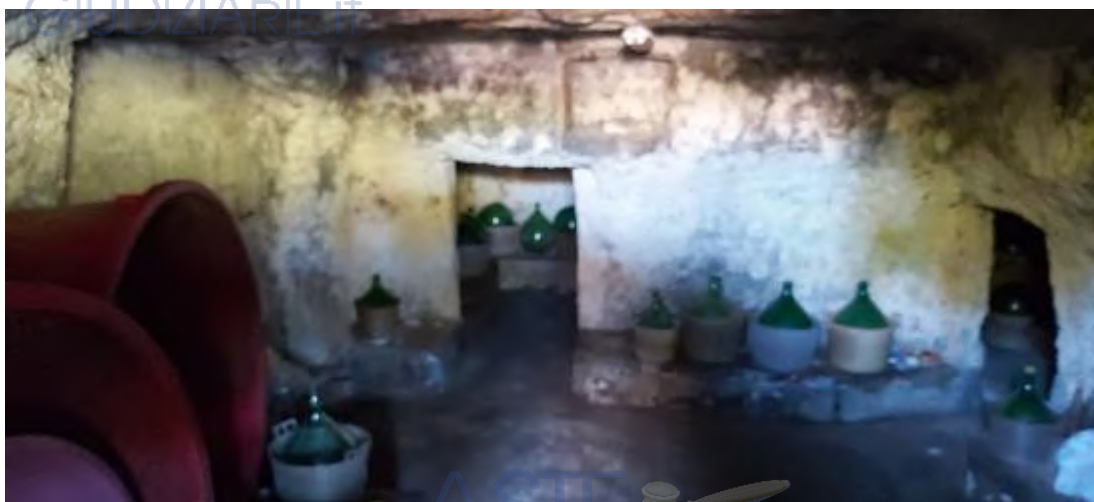


ASTE GIUDIZIARIE.it 128

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE.it



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it 130

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE.it



I terreni risultano parzialmente coltivati a seminativo con presenza di alberi d'ulivo. Sono stati valutati secondo le colture denunciate al catasto.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 133

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it 135

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it 136

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

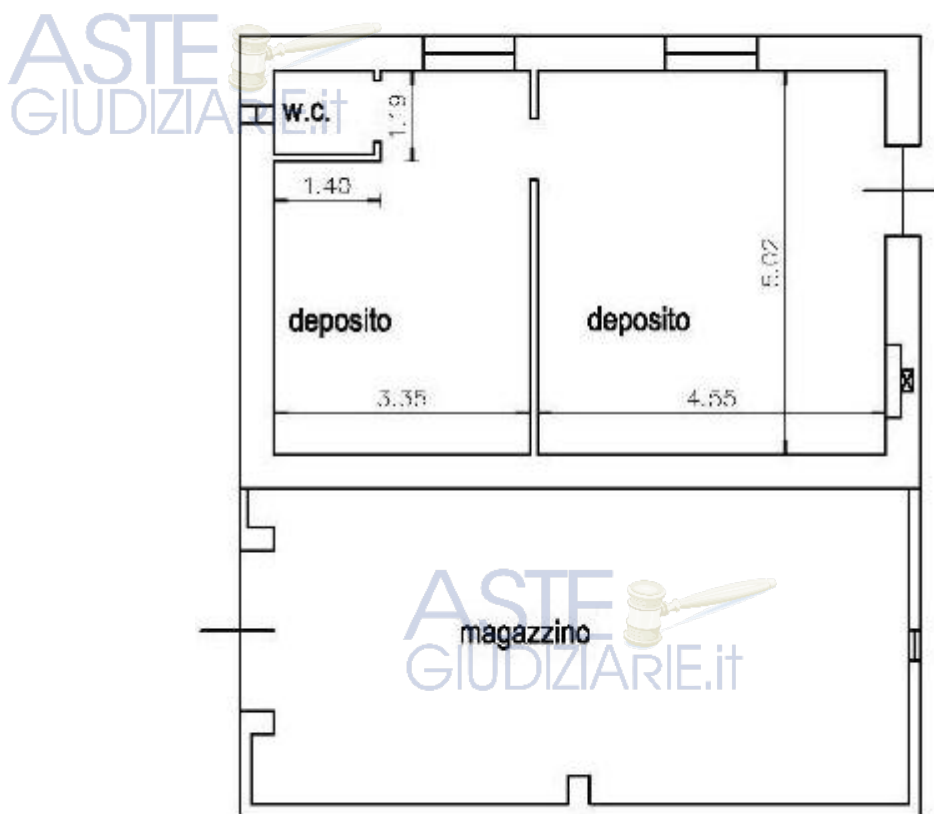
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE.it

5.3 Rilievo stato di fatto unità immobiliari

RILIEVO PIANTA PIANO TERRA
c.da Sekva snc , FG. 127, P.LLA 101, SUB 1

Hmax= 2,95 m



sup. lorda deposito= 90 mq

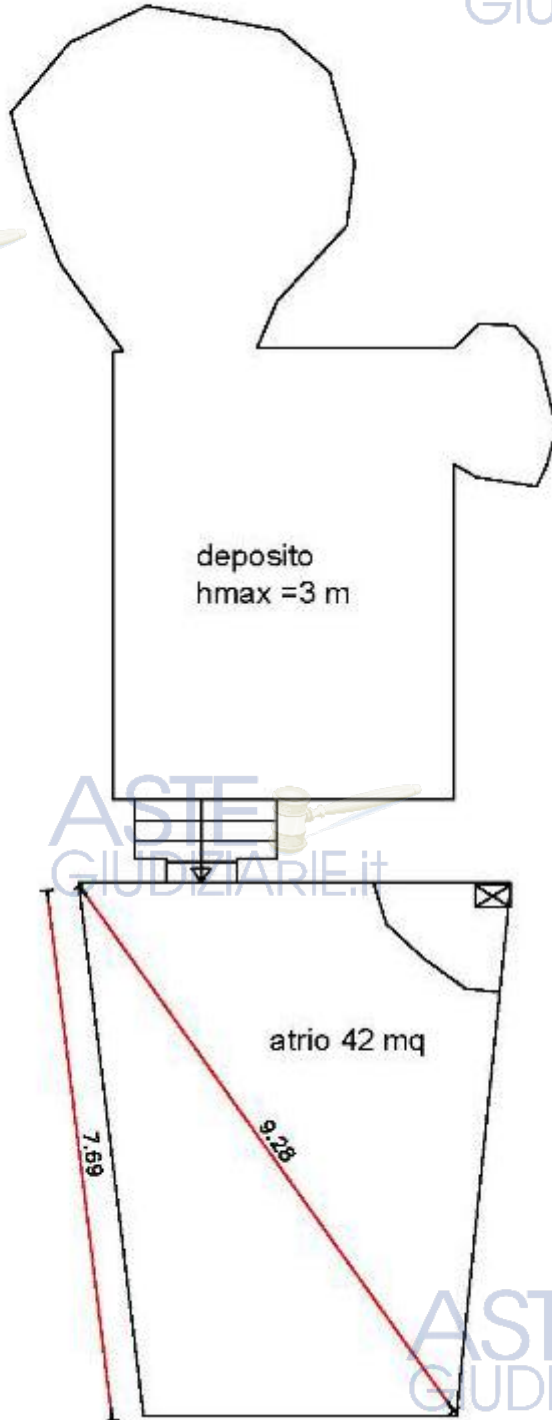
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

pianta rilievo piano interrato via Panettieri
fg. 95, p.IIa 1253 sub 0

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

138

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5.4 Spese condominiali

Non applicabile.

5.5 Materiali e impianti

L'immobile ne risulta privo come già specificato.

5.6 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.

5.7 Conclusioni

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

5.8 Inserimento nei piani urbanistici

Vi si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato.

5.9 Inserimento nel P.P.T.R.

Vi si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato.

5.10 Individuazione catastale

Comune di Laterza (TA) CATASTO FABBRICATI							
	Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
5	127	101	1	C/2	2	74 m ²	€ 137,58

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

95	1253	-	C/2	2	36 m ²	€ 66,93
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni						

Comune di Laterza (TA) CATASTO TERRENI

<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Porzio- ne</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
------------	------------	--------------	-----------------------	--------------	------------	--------------	-------------	-------------

Comune di LATERZA (TA)

5	127	100	AA	SEMINATIVO	3	9.952,00 m ²	€ 23,13	€ 28,27
			AB	VIGNETO	2	2.513,00 m ²	€ 22,06	€ 18,17
			AC	ULIVETO	2	3.921,00 m ²	€ 11,14	€ 8,10
	112	15	AA	SEMINATIVO	4	14.967,00 m ²	€ 23,19	€ 34,78
			AB	PASCOLO ARB	-	6.331,00 m ²	€ 11,44	€ 3,92
	126	132	AA	ULIVETO	3	5.780,00 m ²	€ 10,45	€ 10,45

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

			AB	PASCOLO	3	21,00 m ²	€ 0,02	€ 0,01
126	133	-		SEMINATIVO	3	249,00 m ²	€ 0,58	€ 0,71
126	134	-		SEMINATIVO	3	340,00 m ²	€ 0,79	€ 0,97
126	75		AA	SEMINATIVO	3	9909,00 m ²	€ 23,03	€ 28,15
			AB	PASCOLO	3	177,00 m ²	€ 0,18	€ 0,07
126	99		AA	SEMINATIVO	4	12.853,00 m ²	€ 19,91	€ 29,87
			AB	VIGNETO	2	342,00 m ²	€ 3,00	€ 2,47
126	164	-		SEMINATIVO	3	660,00 m ²	€ 1,53	€ 1,87
126	165	-		SEMINATIVO	3	800,00 m ²	€ 1,86	€ 2,27
126	171	-		SEMINATIVO	3	4,00 m ²	€ 0,01	€ 0,01

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

	45	39	-	SEMINATIVO	1	4.877,00 m ²	€ 27,71	€ 18,89
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni								

5.11 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.

Calcolo superfici equivalenti per gli immobili riportati al N.C.E.U.:				
<i>Identificazione catastale</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Area m²</i>	<i>Rapp. Merc.</i>	<i>superficie equivalente circa</i>
Fg 127, plla 101, sub 1	superficie lorda circa	90	1	90
Fg 95, p.lla 1253	superficie lorda deposito	33	1	33
Fg 95, p.lla 1253	superficie atrio	42	0,1	4
Totale superficie commerciale (s.l.x1+ sup. deposito x1+ sup. atriox0,1) =		127		
[(90+33) x1+42x0,1] =circa				

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

I terreni sono così riportati con le consistenze catastali:

<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Porzione</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cons.</i>
127	100	AA	SEMINATIVO	9.952,00 m ²
		AB	VIGNETO	2.513,00 m ²
		AC	ULIVETO	3.921,00 m ²
112	15	AA	SEMINATIVO	14.967,00 m ²
		AB	PASCOLO ARB	6.331,00 m ²
126	132	AA	ULIVETO	5.780,00 m ²
		AB	PASCOLO	21,00 m ²
126	133	-	SEMINATIVO	249,00 m ²
126	134	-	SEMINATIVO	340,00 m ²
126	75	AA	SEMINATIVO	9909,00 m ²
		AB	PASCOLO	177,00 m ²
126	99	AA	SEMINATIVO	12.853,00 m ²
		AB	VIGNETO	342,00 m ²
126	164	-	SEMINATIVO	660,00 m ²
126	165	-	SEMINATIVO	800,00 m ²

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 143

126	171	-	SEMINATIVO	4,00 m ²
45	39	-	SEMINATIVO	4.877,00 m ²

5.12 Confini

- Magazzino e locale deposito sito in Laterza (TA), al piano terra, alla Case Sparse Bosco snc, distinto in catasto con foglio 127, particella 101, sub 1, categoria C/2, classe 2, consistenza € 74 m², superficie catastale Totale 93 m², rendita € 137,58. Confini: l'immobile è circoscritto dal terreno di proprietà riportato a seguire al punto 11 e registrato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 127, p.lla 100;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 21.298,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 112, particella 15, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Confini: il lotto di terreno confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 112, p.lle 10,11,14,63,58,198,192, salvo altri o più recenti confini;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 5.801,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 132, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 249,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 133, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 340,00 m², censito nel catasto terreni

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 134, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive;

I punti 3.-4.-5. confinano nell'insieme con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 71,21, 199, 130, 131, 137, 136, 135, salvo altri o più recenti confini;

- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 10.086,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 75, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Confini: il lotto di terreno confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 76, fg. 134, p.la 1, strada d'accesso, fg. 127, p.la 48, salvo altri o più recenti confini;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 13.195,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 99, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Confini: il lotto di terreno confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 78, 129, strada, fg. 134, p.la64, salvo altri o più recenti confini;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 660,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 164, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Il terreno risulta invaso in parte da strada extraurbana.
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 800,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 165, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Il terreno risulta in parte percorsa da stradina sterrata.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

I punti 8-9 confinano nell'insieme con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 99, 198, 199, 21, 166, salvo altri o più recenti confini;

- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 4,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 126, particella 171, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive. Il terreno risulta strada. Confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 126, p.lle 99, 198, 199, 21, 166, salvo altri o più recenti confini;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 16.386,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 127, particella 100, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Il terreno circoscrive quanto riportato precedentemente al punto 1 e registrato presso il nuovo catasto edilizio urbano del Comune di Laterza al fg. 127, p.lla 101, sub. 1; Confina con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 127, p.lle 60, 18, 17, 53, 51, SP16, salvo altri o più recenti confini;
- terreno sito in agro di Laterza (TA), di 4.877,00 m², censito nel catasto terreni del Comune di Laterza al Foglio 45, particella 39, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive; Confina con strada e con quanto riportato presso il catasto terreni del Comune di Laterza al fg. 45, p.lle 133, 51, 38, salvo altri o più recenti confini;
- Magazzino e locale deposito con antistante atrio, al piano seminterrato, sito in Laterza (TA), alla Case Sparse Panettieri snc, distinto in catasto con foglio 95, particella 1253, categoria C/2, classe 2, consistenza € 36 m², superficie catastale Totale 47 m², rendita € 66,93; Confinante con alte proprietà su tre

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

lati e strada.

5.13 Difformità e sanabilità

Il magazzino e il locale deposito, identificati al N.C.E.U. del foglio 127, particella 101, sub 1, dalle ricerche esperite presso il Comune di Laterza, risultano privi del titolo edilizio, pertanto abusivi. In base alla documentazione fornita dall'ufficio tecnico del Comune di Laterza non sono presenti istanze di condono o di sanatoria e inoltre in base al C.D.U. acquisito le aree sono sottoposte a vincoli, come meglio descritto nello stesso documento. Ai fini dell'acquisizione del titolo a sanatoria, ricadendo l'immobile nel P.U.G.: CRV-Contesto Rurale a valenza paesaggistica ed ambientale-Parco terra delle Gravine (CRV.PG), ai sensi degli artt. 30/S e 30.1/S delle NTA con prevalente valore ambientale, ecologico e paesaggistico dovrà essere oggetto a: istanza di sanatoria con opere di manutenzione straordinaria di adeguamento a quanto prescritto dalle NTA; all'acquisizione dei nulla osta da parte degli Enti preposti ; al versamento degli oneri concessori che potranno essere quantificati a pratica istruita da parte dell'ufficio tecnico comunale. Il tutto salvo diverso calcolo e interpretazione da parte degli Enti preposti.

Allo stato attuale, pertanto, non essendo stata presentata alcuna istanza di sanatoria e di conseguenza non avendo acquisito i nulla osta da parte degli Enti preposti, l'immobile risulta abusivo e ai fini della stima si sono considerati i costi per la sua demolizione, carico e trasporto a discarica.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Il locale deposito distinto in catasto con foglio 95, particella 1253 dalla ricerca esperita presso il Comune di Laterza non risulta oggetto di titoli edilizi autorizzativi.

Tuttavia si presume date le caratteristiche costruttive e tipologiche, trattandosi di grotta ricavata nella roccia calcarea, che l'immobile sia ante 1942, antecedente per-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

tanto alla prima legge fondamentale dell'urbanistica n.1150 del 18 agosto 1942, salvo diversa interpretazione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Laterza.

Sono da escludersi da tali considerazioni i manufatti realizzati in epoca recente quali: la tettoia removibile in lamiera antistante l'ingresso e il forno, entrambi situati nell'atrio di proprietà, dei quali al fine del ripristino dello stato dei luoghi sono stati considerati i costi per la rimozione.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale per la presenza di altri due piccoli vani laterali di altezza esigua e variabile, contigui al vano principale, di stessa epoca della grotta principale e ricavati sempre nella roccia, oltre alla presenza di una piccola tettoia in lamiera e di un forno in muratura presenti nell'atrio antistante.

Concludendo i costi per:

- *la demolizione, carico e trasporto a discarica di quanto illecito;*
- *la presentazione della pratica edilizia;*
- *la sanzione amministrativa,*

ammontano complessivamente a circa 10.000,00 Euro, con esclusione degli oneri di discarica e l'onorario del tecnico incaricato per la regolarizzazione tecnico urbanistica.

5.14 Stato di occupazione

Gli immobili e i terreni per quanto dichiarato dalle parti risultano condotti e coltivati dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, padre dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, senza titolo.

Sono state inoltrate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate più istanze/solleciti di verifica e di acquisizione copia di eventuali contratti di locazione presenti, alle

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
148

quali l'Ente ad oggi non ha ancora ottemperato, ci si riserva di fornire eventuale documentazione appena fornita dall'Ente succitato.

5.15 Metodo di stima

La scrivente per i magazzini /grotta/depositi ha seguito il metodo diretto ritenendo opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (*Market Comparison Approach*), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti **dai prezzi o dai redditi marginali** delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare immobili definiti "comparabili" localizzati nella stessa zona periferica dell'immobile oggetto di stima, definito in seguito "soggetto", nella cui area sono compresi prevalentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche **locazionali** (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche **posizionali** (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche **tipologiche** (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).

La sottoscritta, pertanto, ha utilizzato caratteristiche misurabili sia in termini quantitativi sia qualitativi.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

I comparabili sono già stati presentati nella valutazione del Lotto 3 e discendono da atti di compravendita di immobili venduti in zona.

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/mq
ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 30/03/2021, REP. 1290, NOTAIO SERSALE PAOLO	Via Ettore Majorana n.13 in Laterza	€. 72.500,00	(appartamento al 3° piano con ascensore) =115 mq	COMP 1 696,00 €/mq
Atto del 15/03/2022 rep. 63601, notaio Monti Maurizio.	Via KENNEDY 28 in Laterza LAT. 40.6284092 LONG. 16.7916641	€.140.000,00	(appartamento al primo piano senza ascensore) = 126 mq	COMP 2 1.111,00 € /mq

Relativamente ai terreni i comparabili ricercati in zona hanno dato i seguenti risultati:

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE OMISSIS	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/m ²
ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 08/07/2021, REP. 110417, fascicolo 46736, NOTAIO ARCANGELO RI-	OMISSIS	€. 187.000,00	ZONA AGRICOLA TIPIZZATA E, <u>AMBITI TERRITORIALI ESTESI E:</u>	COMP 1 2,40

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

NALDI			seminativo 78.036,00 M ²	
ATTO DI COM- PRAVENDITA DEL 29/12/2020, REP. 61373, RACC. 34262, NOTAIO MARCO MONTI	OMISSIS	€ 30.000,00	ZONA AGRICOLA TIPIZZATA E, <u>AMBITI TERRITORIALI ESTESI D:</u> terreni seminativi:33.279,00 m ² ; unità collabenti: 20 m ²	COMP 2 Terreni: €/m ² 0,87; unità collabenti: €/m ² 50,00
ATTO DI COM- PRAVENDITA DEL 23/03/2017, REP. 54752, RACC. 29062, NOTAIO MARCO MONTI	OMISSIS	€ 7.500,00	ZONA AGRICOLA TIPIZZATA E, <u>AMBITI TERRITORIALI ESTESI D:</u> terreni ULIVETO:8.607,00 m ²	COMP 3 Terreni: €/m ² 0,87;

Consultando inoltre i dati dalla BANCA DATI DEI VALORI FONDIARI pubblicati sul sito CREA (<https://www.crea.gov.it/web/politiche-e-bioeconomia/-/indagine-mercato-fondiaro>).

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

Prendendo in considerazione il valore medio indicato nelle tabelle BDVF 2019:

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro) /ha
PUGLIA	TARANTO	- Collina litoranea	Seminativi e ortofloricole	14,0
PUGLIA	Totale	- Collina litoranea	Oliveti	15,7
PUGLIA	Totale	- Collina litoranea	Vigneti	19,7
			Prati permanenti e pascoli	3,6

Si ottiene per i:

- **Seminativi e ortofloricole:** 14.000,00 €/ ha= **1,4 €/m²**;
- **oliveti:** 15.700,00 €/ ha= **1,57 €/m²**;
- **vigneti:** 19.700,00 €/ ha= **1,97 €/m²**;
- **Prati permanenti e pascoli:** 3.600,00 €/ ha= **0,36 €/m²**

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it 152

Riassumendo prendendo in considerazione i dati riportati dai comparabili, i dati desunti dalla BANCA DATI DEI VALORI FONDIARI, il Certificato di Destinazione Urbanistica si sono assunti i seguenti valori:

Individuazione nel catasto terreni di Laterza	individuazione nel C.D.U.	€/m ²
Fg 112, p.lla 15	zona Agricola tipizzata “E”, individuata negli Ambiti Estesi “C” ai sensi degli artt. 2.09-“Zone Agricole per Attività Primarie Sottoposte a Tutela:Generalità” ed art. 2.10 comma 4-“Zone Agricole Sottoposte a Tutela: Ambiti Territoriali Estesi (ATE)” del P.R.G. approvato;	<ul style="list-style-type: none"> • Seminativi e ortofloricole: 14.000,00 €/ ha= 1,4 €/m²; • Prati permanenti e pascoli: 3.600,00 €/ ha= 0,36 €/m²
Fg 126, p.lle 75-99-132-133-134-164-165-171; Fg. 127, p.lle 100	zona Agricola tipizzata “E” , individuata negli Ambiti Estesi “D” ai sensi degli artt. 2.09-“Zone Agricole per Attività Primarie Sottoposte a Tutela: Generalità” ed art. 2.10 comma 5-“Zone Agricole Sottoposte a Tutela: Ambiti Territoriali Estesi (ATE)” del P.R.G. approvato	<ul style="list-style-type: none"> • Seminativi e ortofloricole: 1,4 €/m²; • oliveti: 1,57 €/m²; • vigneti:1,97 €/m²; • Prati permanenti e pascoli: 0,36 €/m²
Fg. 45, p.lla 39	Zona Agricola tipizzata “E” ed individuata negli Ambiti Territoriali	2,4 €/m ²

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

	Estesi "E". ai sensi degli artt. 2.06- "Zone per Attività Primarie di Tipo "E"; art. 2.07-"Attività Complemen- tari insediabili Nelle Zone "E"; art. 2.08-"Attività di Trasformazione Prodotti Agricoli ed Attività Zootec- niche Insediabili Nelle Zone "E" del P.R.G. approvato	
--	--	---

5.16 Valutazione

Facendo riferimento al valore commerciale unitario ricavato per la cantina del Lotto 3, considerando la posizione degli immobili del Lotto 5 più periferici rispetto al 3 e che lo stato manutentivo degli immobili in oggetto è pessimo, si è ritenuto che tale valore debba essere ulteriormente decurtato del 20% ottenendo:

980,00 €/mqx0,25 (rapp. mercantile per la cantina) x0,8= **CIRCA €/m² 200,00.**

Ricapitolando per il lotto 5 la seguente superficie commerciale dei fabbricati è:

Calcolo superfici equivalenti per gli immobili riportati al N.C.E.U.:				
<i>Identificazione catastale</i>	<i>Tipologia</i>	<i>Area m²</i>	<i>Rapp. Merc.</i>	<i>superfi- cie equiva- lente circa</i>
Fg 127, plla 101, sub 1	superficie lorda circa	90	1	90

Fg 95, p.lla 1253	superficie lorda deposito	33	1	33
Fg 95, p.lla 1253	superficie atrio	42	0,1	4
Totale superficie commerciale (s.l. x1+sup.depositox1+sup. atriox0,1) = [(90+33) x1+42x0,1] =circa		127		

Pertanto:

127m² x €/m² 200,00= € 25.400,00 (valore commerciale degli immobili riportati al catasto fabbricati del Lotto 5)

Si ricorda che sui terreni oggetto di pignoramento non gravano usi civici come da attestazione della Regione Puglia.

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 è stato effettuato secondo l’uso corrente nel mercato degli immobili, ovvero applicando alle varie tipologie di superficie i rapporti mercantili e utilizzando le superfici rilevate con le destinazioni d'uso attuali.

I terreni sono così riportati con le consistenze catastali:

<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Porzio- ne</i>	<i>Qual.</i>	<i>Cons. m2</i>	<i>Rapp</i> .	<i>€/m2</i>	<i>Valore</i>
					<i>Merc</i> .		<i>commercia- le</i>

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

127	100	AA	SEMINATI- VO	9952,00	1	1,4	13.932,80 €
		AB	VIGNETO	2513,00	1	1,97	4.950,61 €
		AC	ULIVETO	3921,00	1	1,57	6.155,97 €
112	15	AA	SEMINATI- VO	14967,00	1	1,4	20.953,80 €
		AB	PASCOLO ARB	6331,00	1	0,36	2.279,16 €
126	132	AA	ULIVETO	5780,00	1	1,57	9.074,60 €
		AB	PASCOLO	21,00	1	0,36	7,56 €
126	133	-	SEMINATI- VO	249,00	1	1,4	348,60 €
126	134	-	SEMINATI- VO	340,00	1	1,4	476,00 €
126	75	AA	SEMINATI- VO	9909,00	1	1,4	13.872,60 €
		AB	PASCOLO	177,00	1	0,36	63,72 €
126	99	AA	SEMINATI- VO	12853,00	1	1,4	17.994,20 €
		AB	VIGNETO	342,00	1	1,97	673,74 €
126	164	-	SEMINATI- VO	660,00	1	1,4	924,00 €

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 156

126	165	-	SEMINATI- VO	800,00	1	1,4	1.120,00 €
126	171	-	SEMINATI- VO	4,00	1	1,4	5,60 €
45	39	-	SEMINATI- VO	4877,00	1	2,4	11.704,80 €
		TOTALE		73.696,00	CIRCA		104.538,00€

ne consegue che **il valore di mercato complessivo tra fabbricati e terreni compresi nel Lotto 5** risulta:

25.400,00 €+ 104.538,00€= a circa:

€ 130.000,00

5.17 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: €13.000,00
[10%valore di mercato]

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale con demolizione abusi(stima): € 10.000,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per affrancazione terreni: € 0,00

Spese condominiali : € 0,00

Totale €23.000,00

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
157

5.18 Prezzo a base d'asta

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

$P_{b.a. \text{ lotto}} = \text{€ (valore di mercato)} - \text{€ (somma di tutte le correzioni)} = \text{€ } 130.000,00 -$

$23.000,00 = \text{€ } 107.000,00$

€ 107.000,00

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 5 pari a =

€ 107.000,00

5.19 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 5

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 12/05/2021

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascrizio- ni</i>	<i>n°part./ gen.</i>
----------------	-----------	------------------	----------------	-------------	---------------------------	--------------------------

Gli immobili oggetto del Lotto 5 alla data di trascrizione del pignoramento risultavano:

- (catasto urbano fg. 127, p.lla 101, sub 1; catasto terreni: fg 112, p.lla15; fg. 126, p.lle 132-133-134-75-99-164-165-171; fg127, p.lla100; per la piena proprietà a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

158

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pervenuto giusto atto di donazione accettata del 24/04/1996 in notar Leogrande Raffaele di Laterza (TA) rep n. 84147, trascritto il 29/04/1996 ai nn. 5514/4559;

- (catasto urbano fg. 95, p.lla1253

per la piena proprietà a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni,

pervenuto giusto atto di compravendita del 17/06/1992 in notar Leogrande Raffaele di Laterza (TA) rep n. 78841, trascritto il 26/06/1992 ai nn. 12703/9795;

- (catasto urbano fg. 45, p.lla39; per la piena proprietà a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni,

pervenuto giusto atto di donazione accettata del 24/04/1996 in notar Leogrande Raffaele di Laterza (TA) rep n. 84147, trascritto il 29/04/1996 ai nn. 5512/4557;

Come si può riscontrare dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si rileva che i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 in regime di comunione dei beni e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio Raffaele Leogrande hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.

5.20 Trascrizioni LOTTO 5

<i>N.r.g./N.r.p</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
12703/9795	26/06/1992	Compravendita del 17/06/1992 rep. 78841, notaio Raffaele Leogrande	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



5514/4559	01/02/1994	Donazione del 24/04/1996 rep. 84147, notaio Raffaele Leo- grande	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regi- me di separazione dei beni
5512/4557	01/02/1994	Donazione del 24/04/1996 rep. 84147, notaio Raffaele Leo- grande	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regi- me di separazione dei beni
11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.
4136/3041	13/02/2023	Pignoramento immobiliare	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

5.21 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>
Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì	Sì

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXX

6. Lotto 6 (già Lotto 10 nella E.I. 75/2021)

Descrizione sintetica:

Piena proprietà del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di "Area urbana" sita nel Comune di Laterza alla via Leopardi, della stessa superficie catastale di 127 m² (metri quadrati centoventisette), confinante con via Leopardi, via Toti, con altre proprietà, salvo altri, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Laterza al Foglio 145 particella 1906 sub 2, via Leopardi, piano T, area urbana 127 m² con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.

Dagli accertamenti di carattere urbanistico presso gli uffici competenti del Comune di Laterza è emerso che il terreno è edificabile in quanto ricade nel vigente P.R.G. in una zona edificata B (sottozona "B 1 ") e precisamente nel Contesto Urbano Consolidato – Compatto (CUC.CO) - art. 35.1/S comma 8 delle Norme Tecniche di Attuazione ed è identificato con la parte dell'immobile delimitata dal cortile e una porzione di fabbricato esteso nell'insieme per circa metri quadrati centoventiquattro.

Il terreno è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi per il progetto di un fabbricato residenziale:

P.D.C. n.81 del 30/06/2006, successivi rinnovi P.D.C. N. 32 del 24/09/09 e P.D.C. n. 11 del 05/06/2014 con oggetto realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni con garages.

In data 25/11/2020 è stata presentata S.C.I.A. n. 625, prot. 20148 del 25/11/2020 in variante al P.D.C. n, 11 del 05/06/2014 in quanto prevede la realizzazione di box auto al piano terra, piano primo e secondo a civile abitazione, piano terzo adibiti a loca-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
161

li tecnici e terrazzo. Nella relazione tecnica il tecnico incaricato dichiara che i lavori erano iniziati ma sospesi per problemi di natura economica. Dato che i lavori non sono iniziati entro il 31/12/2022 si dovrà presentare istanza di rinnovo.

Le superfici realizzabili sono descritte nella tabella elaborata nella relazione tecnica "TAVOLA 3 sostitutiva", elaborata dal tecnico incaricato dalla committenza.

Ai fini della realizzazione di quanto descritto è necessario richiedere presso il Comune di Laterza il rinnovo della pratica.

Il lotto risulta libero.

Si determina pertanto un:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 6 (già Lotto 10 nella E.I.

75/2021) pari a =

€ 65.500,00

Lo stato di occupazione è libero.

Non vi sono cessioni di cubatura.

Non gravano sui terreni usi civici come da attestazione della Regione Puglia prot. 483_2022 del 13.01.2022.

6.1 Caratteristiche zona

L'area urbana si trova in zona centrale, a Nord-Est rispetto al centro abitato del Comune di Laterza, in via G. Leopardi, in un lotto intercluso con la forma di un rettangolo.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
162

L'area d'intervento è inserita in una zona completamente urbanizzata ed interessata da edifici con destinazione prevalentemente ad uso residenziale e con buona viabilità.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



GIUDIZIARIE.it



L'accesso avviene da due cancelli in ferro con affaccio su strada.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 165

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.2 Spese condominiali

Non applicabile.

6.3 Materiali e impianti

Nessuno

6.4 Stato manutentivo

Trattasi di terreno edificabile recintato in loco.

6.5 Conclusioni

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

6.6 Inserimento nei piani urbanistici e situazione urbanistica

Visto il Piano Urbanistico Generale adottato con D.C.C. n. 56 del 20.12.2019, per il quale a far data dalla sua adozione sono in vigore le misure di salvaguardia, l'area in oggetto ricade nel Contesto Urbano Consolidato – Compatto (CUC.CO) - *art. 35.1/S comma 8 delle Norme Tecniche di Attuazione* - nel quale è previsto, per la fattispecie del lotto intercluso, la seguente normativa:

“8. Nei CUC.CO, sono comunque consentiti interventi di completamento consistenti nella edificazione a fini residenziali di aree intercluse tra edifici esistenti, libere e/o rese libere con superficie inferiore o uguale a 200 mq, non asservite a costruzioni e non derivanti da frazionamento di unità. La edificazione di detti completamenti deve sottostare alle norme generali sopra scritte ed ai seguenti parametri:

- *Sf - superficie fondiaria: l'intera area di proprietà con superficie ≤ 200*

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

mq, interclusa tra fabbricati esistenti;

- *Sc - superficie coperta: $\leq S_f$;*
- H - altezza massima su ogni fronte: 6 ml (due livelli fuori terra); oppure pari alla somma della larghezza stradale e dell'eventuale arretramento da quota strada ($H \leq L$), con massimo assoluto di 10 ml (tre livelli fuori terra);

piano terra: destinato ad ingresso, parcheggio e, per la parte residuale, attività commerciale o artigianale, uffici e servizi alla residenza;

primo piano: destinato a residenza o simile;

secondo piano: destinato a residenza o simile.” Vi si rimanda ogni altra informazione al C.D.U. allegato.

Il terreno è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi per il progetto di un fabbricato residenziale:

P.D.C. n.81 del 30/06/2006, successivi rinnovi P.D.C. N. 32 del 24/09/09 e P.D.C. n. 11 del 05/06/2014 con oggetto realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni con garages.

In data 25/11/2020 è stata presentata S.C.I.A. n. 625, prot. 20148 del 25/11/2020 in variante al P.D.C. n, 11 del 05/06/2014 in quanto prevede la realizzazione di box auto al piano terra, piano primo e secondo a civile abitazione, piano terzo adibiti a locali tecnici e terrazzo. Nella relazione tecnica il tecnico incaricato dichiara che i lavori erano iniziati ma sospesi per problemi di natura economica.

Le superfici realizzabili sono descritte nella tabella elaborata nella relazione tecnica “TAVOLA 3 sostitutiva”, elaborata dal tecnico incaricato dalla committenza.

Ai fini della realizzazione di quanto descritto è necessario richiedere presso il Comune di Laterza il rinnovo della pratica.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



6.7 Individuazione catastale

Comune di Laterza (TA) CATASTO FABBRICATI							
	<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
10	145	1906	2	F/1	-	127 m ²	€ -
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni							

6.8 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 da progetto approvato di cui vi si allega di seguito l’estratto della tav. 3 della S.C.I.A. n. 625, prot. 20148 del 25/11/2020 elaborate dal tecnico incaricato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
168

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CALCOLO DELLE SUPERFICI (D.M. del 10.05.1977)
 PROPRIETÀ : SACCOMANNI MICHELE – UBICAZIONE : VIA G. LEOPARDI – LATERZA(TA)

DESTINAZIONE AMBIENTI	DIMENSIONI	S.U. (mq.)	S.N.R.(mq.)
PIANO TERRA			
BOX 1	5,49x3,90		21,41
BOX 2	5,49x3,90		21,41
BOX 3	7,95x2,90		23,02
BOX 3	(2,50x3,90)+(4,05x3,70)		24,73
VANO SCALA	(4,25x1,30)+(3,70x2,52)		14,90
PIANO PRIMO			
ANGOLO CUCINA	2,95x2,72	8,01	
SOGGIORNO	7,95x4,00	31,80	
BAGNO 1	1,60x2,80	4,48	
BAGNO 2	(1,78x3,00)+(0,90x2,78)	7,85	
RIPOSTIGLIO	0,90x1,80	1,63	
DISIMPEGNO	1,05x4,38	4,60	
CAMERA SINGOLA 1	2,80x2,58	7,23	
CAMERA SINGOLA 2	3,95x2,70	10,66	
CAMERA MATRIMONIALE	4,20x3,90	16,38	
BALCONE 1(VIA LEOPARDI)	12,80x0,80		10,24
BALCONE 2(VIA E.TOTI)	6,85x1,00		6,85
CAVEDIO	0,90x1,00		0,90
VANO SCALA	4,80x2,52		12,07
PIANO SECONDO			
ANGOLO CUCINA	2,95x2,72	8,01	
SOGGIORNO	7,95x4,00	31,80	
BAGNO 1	1,60x2,80	4,48	
BAGNO 2	(1,78x3,00)+(0,90x2,78)	7,85	
RIPOSTIGLIO	0,90x1,80	1,63	
DISIMPEGNO	1,05x4,38	4,60	
CAMERA SINGOLA 1	2,80x2,58	7,23	
CAMERA SINGOLA 2	3,95x2,70	10,66	
CAMERA MATRIMONIALE	4,20x3,90	16,38	
BALCONE 1(VIA LEOPARDI)	12,80x0,80		10,24
BALCONE 2(VIA E.TOTI)	6,85x1,00		6,85
CAVEDIO	0,90x1,00		0,90
VANO SCALA	4,80x2,52		12,07
PIANO TERZO			
CENTRALE TERMICA	(4,00x2,10)+(3,00x4,85)		22,96
CENTRALE IDRICA	1,22x3,80		4,62
TERRAZZO	(12,80x1,20)+(2,65x13,90)+		93,37

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



CALCOLO DELLE SUPERFICIE (D.M. del 10.05.1977)
PROPRIETÀ : SACCOMANNI MICHELE – UBICAZIONE : VIA G. LEOPARDI – LATERZA(TA)

	(6,08x4,40)+(6,85x1,20)+ (6,88x0,90)		
CAVEDIO	0,90x1,00		0,90
VANO SCALA	(2,52x2)+(1,20x3,90)		7,70

- TOTALE SUPERFICIE UTILE : 185,28 mq
- TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE 201,77 mq divisi in :
 - BALCONI : 34,18 mq
 - VANO SCALA : 46,74 mq
 - BOX AUTO : 90,57 mq
 - ALTRI (Cavedio, centrale idrica, centrale termica) : 30,28 mq
- TOTALE SUPERFICIE SCOPERTA (terrazzo): 93,37 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT 170

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TABELLA DI VERIFICA INDICI URBANISTICI

ZONA EDIFICATA B (SOTTOZONA B1) DI P.R.G.
ZONA EDIFICATA CUC.CO DI P.U.G.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Superficie Particella n.540	-	124,00 mq
- Superficie coperta Particella	-	124,00 mq
- Piani Fuori Terra	-	3+ VANO TECNICO
- Destinazione piano terra	-	box auto – ingresso
- Destinazione primo piano	-	residenza
- Destinazione secondo piano	-	residenza
- Rapporto di copertura	-	100%
- Altezza massima	-	10,00 mt.=10,00 mt. Previsti
- Volume Complessivo Fabbricato (Vc)	-	1240,00 mc.
- Volume con destinazione residenziale (V)	-	756,40 mc.
- Sup. destinata a parcheggio	-	90,57 mq.>V/10
- Distanza dai Confini (Dc)	-	0,00 mt.
- Distanza dal ciglio stradale (Ds)	-	secondo allineamento esistente

Da cui riassumendo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo superfici equivalenti:			
<i>Tipologia</i>	<i>Area m²</i>	<i>Rapp. Merc.</i>	<i>superficie equivalente circa</i>
Tot. superficie lorda residenziale circa	224	1	224
Tot. superficie utile non residenziale vano scala	46,74	0,25	12
superficie lorda non residenziale box auto	104	0,5	52
Tot. Superficie utile balconi	34,18	0,3 sino 25 mq	7,5
		0,1 eccedenza 25 mq	1
Tot. Superficie utile terrazzo	93,37	0,1	9
Tot. Superficie lorda non residenziale altro (cavedio, centrale idrica, centrale termica)	37	0,25	9
Totale superficie commerciale circa	315		

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

6.9 Confini

Confinante con via Leopardi, via Toti, con altre proprietà, salvo altri o più recenti confini.



6.10 Stato di occupazione

Libero in quanto non ultimato.

6.11 Metodo di stima

Ai fini della determinazione del valore venale delle aree edificabili possono essere applicati due distinti procedimenti di valutazione:

- **Procedimento sintetico, basato sulla comparazione;**
- **Procedimento analitico, basato sul “valore di trasformazione”.**

Il primo procedimento di valutazione consiste nella determinazione del valore venale di un bene economico mediante la comparazione con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella stessa zona, ovvero in zone limitrofe, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

Il metodo del “valore di trasformazione” è un criterio di stima analitico che valuta un bene suscettibile di trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del prodotto finito ed il costo di trasformazione attualizzato.

Il primo metodo di stima trova applicazione in un mercato dinamico, nel quale è possibile disporre dei prezzi di beni analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il secondo metodo trova applicazione nella stima delle aree edificabili in condizioni “statiche” di mercato, dove non si dispone dei prezzi di mercato di beni similari venduti nello stesso periodo.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



Nel caso in esame non essendo stati trovati il giusto numero di comparabili con atti di compravendita riguardanti i terreni **edificabili** ubicati nella zona, o nelle immediate vicinanze, simili a quelli oggetto di stima per destinazione d'uso, si è ritenuto opportuno procedere con il metodo di stima analitico basato sul “**valore di trasformazione**”.

Il valore unitario medio €/mq di mercato a costruzione ultimata è stato desunto dal metodo di stima basato sulla comparazione M.C.A., più volte esplicito nella presente perizia con l'ausilio di comparabili trovati in zona.

Per il calcolo del valore di trasformazione sarà applicata la seguente formula che permetterà di ottenere il valore di trasformazione come differenza “attualizzata” tra il previsto valore di mercato del prodotto finito ed i costi da sostenere per la sua realizzazione:

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula

$$V_T = \frac{V_M/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_P/q^n)}{[1 + t + f/q^n]}$$

dove:

$q = 1+r$ (con r = saggio di attualizzazione);

C_{TTj} = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

C_{Gk} = Quota del Costo di Gestione.

Dove:

V_t è il valore di trasformazione;

V_m è il previsto valore di mercato del prodotto finito dopo la trasformazione;

K_{tr} è il costo di trasformazione;

$(1+r)^n$ è il fattore di attualizzazione dei ricavi;

r è il saggio di sconto;

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
174

n è la durata, in anni, del processo di trasformazione;

Il fattore di attualizzazione $q^n = (1+r)^{-n}$ tiene conto della posticipazione dei ricavi nel tempo.

O_U = Oneri di urbanizzazione;

O_{FT} = Oneri finanziari;

U_P = Utile del promotore



6.12 Documentazione Acquisita

Ai fini della determinazione del valore dell'area edificabile è stata acquisita la seguente documentazione:

- Scheda Oneri concessori del 2022 del Comune di Laterza:

ONERI CONCESSORI IN VIGORE DAL 01.01.2022 AL 31.12.2026				
ZONA OMOGENEA	TIPI DI INTERVENTO			
B1	Iff 5 mc/mq	N.C.	D.R.	Ristr.
	urb. Primaria	8,28	7,38	5,52
	Urb. Secondaria	17,78	15,80	11,86
	Totale	26,06	23,18	17,38
B2	Iff 4 mc/mq			
	urb. Primaria	9,44	8,28	6,29
	Urb. Secondaria	17,78	15,80	11,86
	Totale	27,22	24,08	18,15

Si desume dai titoli edilizi acquisiti che gli oneri concessori pari ad € 15.142,90 sono stati interamente versati.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



Tabella A aggiornata sul Costo di Costruzione, in vigore dal 01/01/2022 con Determina n. 570 del 23/12/2021

TABELLE AGGIORNATE ALLA VARIAZIONE ISTAT (var.= + 4,4 %) IN VIGORE DAL 01.01.2022

Determina n. 570 del 23.12.2021.

TABELLA "A"

TABELLA COSTO DI COSTRUZIONE		
<i>(Nuova edificazione) - costo base € 719,47 + 4,4% = € 751,13</i>		
TIPOLOGIA	Nuova edificazione (€./mq.)	con risparmio energetico ** (€./mq.)
Edificio Unifamiliare *	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 1,00 = € 600,90	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 1,00 x 0,70 = € 420,63
Edificio Bifamiliare / Schiera	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,80 = € 480,72	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,80 x 0,70 = € 336,51
Edificio Plurifamiliare	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,70 = € 420,63	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,70 x 0,70 = € 294,44
<p>N.B.</p> <p>* Per "Edifici Unifamiliari" si intendono gli edifici singoli con fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad unico alloggio per un solo nucleo familiare.</p> <p>** Edifici che assicurino il 50 % dei consumi di acqua calda sanitaria e termico da impianti ad energia solare.</p> <p>*** Il contributo commisurato afferente il costo di costruzione per gli edifici residenziali è pari al 5 % dei valori della Tabella "A".</p> <p>**** Il contributo commisurato afferente al costo di costruzione, per locali commerciali, è pari al 10 % dei valori della Tabella "A".</p>		

- Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area edificabile oggetto di stima;
- S.C.I.A. n. 625 prot. 20148 del 25/11/2020 con allegati;
- Quotazioni O.M.I. relativa al 2° semestre 2022;

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: LATERZA

Fascia/zona: Periferica/RESTO DELL ABITATO (VIE PRINCIPALI: CARDUCCI, OBERDIOVANNI XXIII, KENNEDY, MORO, SELVA SAN VITO)

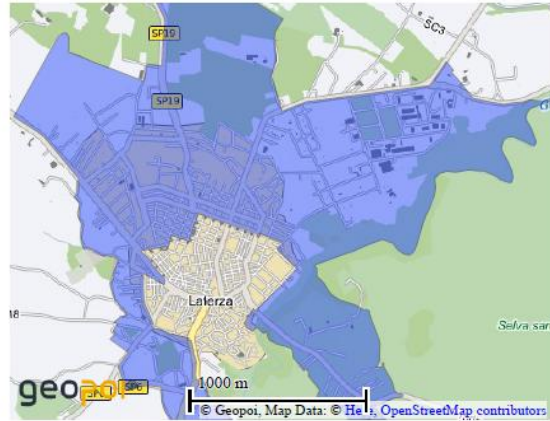
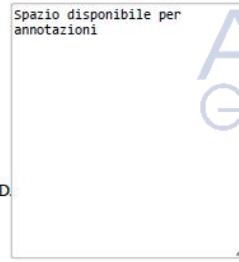
Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	860	1150	L	2,9	3,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1500	L	4,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	2,1	3	L
Autorimesse	Normale	340	500	L	1,4	2	L
Box	Normale	430	650	L	1,7	2,8	L



6.13 Determinazione degli oneri accessori

Nei successivi paragrafi si riportano le valutazioni degli oneri accessori e del fattore di attualizzazione.

Si è ipotizzato che il processo di trasformazione abbia una durata di 36 mesi in quanto la fase propedeutica (redazione del progetto esecutivo, acquisizione dei nulla-osta e pareri preventivi, rilascio del P.d.C.) è stata già acquisita.

L'intera operazione si prevede finanziata per il 50% con capitali propri e per il 50% a debito.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



Il tasso del 5,45 % è stato desunto come somma del tasso di riferimento medio a 3 anni al 2022/23 (tasso IRS o EURIRS nel 2022/23 a 3 anni pari a 3,42%, come da tabella 2 calcolata per estrapolazione dai dati pubblicati su dal sito <https://www.mutui.it/mutui-tasso-fisso.html>, tabella 1) e dello SPREAD medio nell'anno 2022-2023.



INDICE IRS

IRS Attuale

1 anno	3,83%
5 anni	3,01%
10 anni	2,95%
15 anni	2,97%
20 anni	2,87%
25 anni	2,73%
30 anni	2,61%
40 anni	2,41%

Andamento indice IRS



Figura 1: <https://www.mutui.it/mutui-tasso-fisso.html>

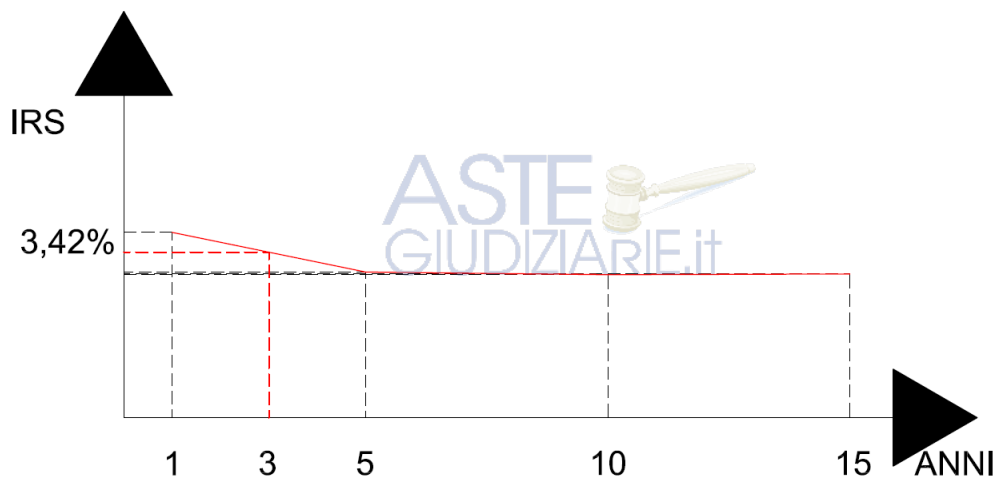


Figura 2: tabella con indice IRS a 3 anni ottenuto per estrapolazione

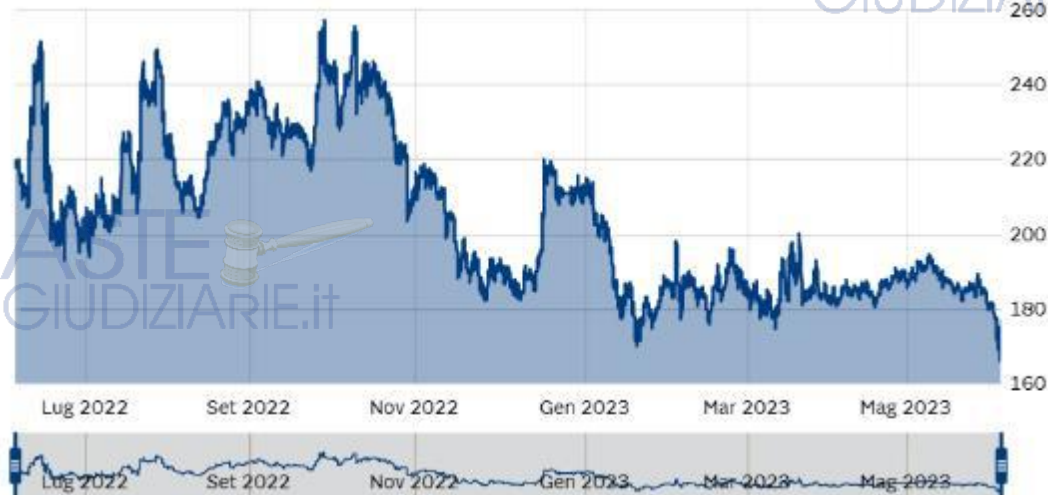


Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



Utilizzando il grafico desunto da TGCOM 24, è stato calcolato lo “**Spread medio**” per l’anno 2022/2023, risultato pari al **2,03%**, come specificato in appresso.



SPREAD medio =

$$(201,70+225,27+238,61+238,71+213,10+189,76+212,34+186,92+180,91+184,95+187,32+177,33) / (100 \times 12) = \mathbf{2,03\%}$$

Per l’anno d’imposta in esame, **il tasso di interesse**, con IRS medio a 3 anni, ammonta a:

$$r = (3,42 + 2,03) \% = \mathbf{5,45\%}$$

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Provvigioni d'acquisto: 0% in quanto il bene è già di proprietà;

Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione (O_{IA} e O_{FA})

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

- gli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (O_{IA}), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:
 - oneri fiscali;
 - oneri di mediazione;
 - oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;
 - oneri notarili e /o di passaggio.

Tali quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$$O_{IA} = t \times V_T$$

- gli oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota "d" dei costi (diretti V_T e indiretti O_{IA}) di acquisto del bene da trasformare sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare. Tali oneri determinati sulla base del tasso di interesse (i), e sono espressi anch'essi attraverso una percentuale del valore incognito:

$$O_{FA} = (V_T + O_{IA}) \times d \times (q^n - 1) = (V_T + t \times V_T) \times d \times (q^n - 1) = V_T (1+t) \times d \times (q^n - 1) = f \times V_T$$

con:

$$f = (1+t) \times d \times (q^n - 1)$$

$$q = 1+i$$

t	d	i	Tempi (mesi maturazione)	$f = (1+t) \times d \times [(1+i)^n - 1]$
13%	50%	5,45%	36	9,75%

Gli oneri indiretti (t) sono pari all'imposta di registro pari al 9% oltre agli oneri notarili che, mediamente, risultano essere pari al 4%. Non si tiene conto della imposta ipotecaria e della imposta catastale, in quanto queste ultime all'attualità risultano essere fisse e pari ad € 50,00 cadauno.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

Spese Tecniche:(progettazione architettonica ed impiantistica, calcoli del cemento armato, direzione lavori, sicurezza, collaudi, accatastamento, agibilità): **7%**;

Profitto del Promotore: Trattandosi di un investimento a basso rischio in un'area di pregio con buona appetibilità sul piano commerciale, **per il profitto del promotore si è assunto il valore del 12%**, compreso tra il 10% ed il 20%, come si legge nella letteratura specifica.

Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi: si è assunto il valore del 2%

Spese generali di amministrazione: si è assunto il valore del 2%

Spese di commercializzazione: si è assunto il valore del 3%

6.14 FATTORE DI ATTUALIZZAZIONE

Il criterio adottato è stato quello contenuto nel testo “Manuale operativo della stima immobiliare” dell’Agenzia delle Entrate.

Il tasso d’interesse adottato è il tasso medio d’interesse dei titoli di stato del 2022 pari a 1,71%, desunto dalla tabella pubblicata sul link:

https://www.dt.mef.gov.it/export/sites/sitodt/modules/documenti_it/debito_pubblico/dati_statistici/principali_tassi_interesse/Principali-tassi-di-interesse-2022.pdf

di cui si riporta l’estratto:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



Principali tassi di interesse

ANNO 2022

Titoli di Stato	
Tasso medio di interesse dei titoli di Stato	1,71%

BTP 10 anni	
Tasso medio di interesse dei titoli decennali del Tesoro	3,04%

BOT 12 mesi	
Tasso nominale <u>minimo</u>	-0,444%
Tasso nominale <u>massimo</u>	2,690%
Rendimento medio ponderato annuale	0,921%

Dettaglio 2022

Tipologia Titoli	Totale Importo Assegnato (mln. €)	Rendimento medio ponderato
BOT Flessibili	0	-
BOT 3m	0	-
BOT 6m	57.755	0,592%
BOT 12m	81.615	0,921%
TOTALE BOT	139.370	0,785%
BTP Short Term	32.028	1,31%
BTP 3a	35.198	1,91%
BTP 5a	40.309	2,44%
BTP 7a	35.900	2,72%
BTP 10a	35.300	3,04%
BTP 15a	9.450	3,26%
BTP 20a	2.100	2,30%
BTP 30a	9.102	2,46%
BTP 50a	0	-
BTP Green	8.000	4,12%
BTP <i>off the run</i>	23.180	2,55%
TOTALE BTP	230.568	2,44%
BTP Italia	21.435	1,61%
BTP Futura	0	-
BTP 5€i	2.692	-0,60%
BTP 10€i	10.803	0,57%
BTP 15€i	0	-
BTP 30€i	0	-
Btp€i <i>off the run</i>	971	0,77%
TOTALE BTP€i	14.465	0,36%
CCTeu	18.503	0,85%
TOTALE CCTeu	18.503	0,85%
Estero euro	0	-
Estero valuta	0	-
TOTALE ESTERO	0	-
TOTALE GENERALE	424.340	1,71%

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6.15 Valutazione

Facendo riferimento a quanto esposto si ottiene:

dato la particolarità della costruzione con soli due appartamenti, la posizione centrale, i servizi presenti in zona, si è deciso di assumere come Valore unitario i costi di costruzione di €/m² 751,13 per immobili residenziali come da Determina n. 570 del 23/12/2021 del Comune di Laterza, aggiornati ad oggi con i dati ISTAT: utilizzando il sito <https://rivaluta.istat.it/Rivaluta/> si ottiene:

Indagine	Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati	
Aggr.ne	Indice generale (senza tabacchi)	
Territorio	Italia	
Da mese:	Dicembre	Da anno: 2021
A mese:	Aprile	A anno: 2023
Somma:	751,13	Euro <input checked="" type="radio"/> Lire <input type="radio"/>
<input type="button" value="Calcola"/>		
Dicembre 2021 - Aprile 2023		
Coefficiente	Euro	Lire
1,115	837,51	1.621.645

costi di costruzione di €/m² pari a **837,51 €/m²**

Per il valore unitario €/m² a trasformazione avvenuta si è utilizzato il valore unitario medio di mercato pari a €/m² **1.530,00** desunto da comparabili trovati in zona, confrontati con valori O.M.I.- 2° semestre 2022 e a ricerche effettuate presso agenzie immobiliari locali e pubblicità online.

I comparabili utilizzati discendono da preliminari di immobili venduti in zona.

ai quali è stato sviluppato il seguente prezzo con l'ausilio dei comparabili scelti:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/mq
Preliminare di vendita del 20/01/2023	via Armando Diaz snc, anno costr, 2022 p1°+garage ps1-OMISSIS	€. 172.000,00	appartamento al piano primo con garage al seminterrato=106 mq commerciali	COMP 1 circa 1.622,00€/mq
Preliminare di vendita del 28/10/2020	VIA Enrico fermi, anno costr. 2019 OMISSIS	€.165.000,00	appartamento al secondo piano = 111 mq	COMP 2 1.485,00€/mq

ai quali è stato sviluppato il seguente valore unitario medio di mercato al finito con l'ausilio dei comparabili scelti pari a €/mq 1.530,00 così come di seguito riportato:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXX

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
(*) dati obbligatori per i confronti (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto)						
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	LATERZA	LATERZA				LATERZA
Frazione / Località						
Indirizzo	via Armando Diaz snc nuovo p1 e garage fg 145 pila 1973 subb 18 e 4	VIA Enrico Fermi, FG. 145, P.LLA 1951, SUB 18				VIA Leopardi
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Periferica	Periferica				periferica
Origine del dato	Documentazione	Documentazione				
Fonte	compromesso del 20/01/2023	compromesso del 28/10/2020				
* Data (mesi) (n)	5	32				
Descrizione	appartamento al piano primo e garage al seminterrato	appartamento al secondo piano				
Disponibilità	occupato proprietario	occupato proprietario				libero
Anno di costr./ristruttur.	2022	2019				2023
Qualità tipologica	Medio	Medio				Medio
Stato manutenz. fabbricato	Medio	Medio				massimo
* Stato manutenz. arredi imm.	ottimo	ottimo				ottimo
* Dotazione impiantistica	Massimo	Medio				Massimo
livello finiture	ordinarie	ordinarie				adeguate alla destinazione
* n° servizi igienici	2	2				2
* Livello piano (n)	1	2				2
* Ascensore	presente	assente				assente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio
Luminosità	medio	medio				medio
Funzionalità	medio	medio				medio
Panoramicità	medio	medio				medio
* Box/poco auto coperto (n)	1	0				4
* Sup.commerciale (mq)	106	111				315

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

* Prezzo richiesto	€ 172.000,00	€ 165.000,00				
Sconto (eventuale)	0%	0%				
Prezzo scontato	€ 172.000,00	€ 165.000,00				

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 172.000,00	€ 165.000,00				
Data (mesi) (n)	5	12				
Sup. comm. (mq.)	166	111				315
Dotazione impiantistica (n)	3	2				3
Servizi igienici (n)	2	2				2
Ascensore (0-1)	1	0				0
Livello Piano (n)	1	2				2
Stato mant. manz. (n)	5	5				5
Box/posto auto coperto (n)	1	0				4
Prezzo marginale sup. com.	Minimo	1485,49				
				Data	Riv. annua	2%
Servizi igienici	Costo (€)	8000		Dotazione impiantistica	Costo (€)	15000
	Vita utile (n)	2			Vita utile (n)	30
	Velocità (U)	0			Velocità (U)	0
Livello piano	Coeff. piano	1%		Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	150		Box / Posto auto	Valore	0

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,007916567	0,050656667		
Sup. comm. (mq.)	1622,6	1485,5		
Dotazione impiantistica (n)	15000	15000		
Servizi igienici (n)	8000	8000		
Livello Piano (n)	1720	1650		
Stato mant. manz. (n)	150	150		
Box/posto auto coperto (n)	0	0		

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX

Aggiustamenti

Data (mesi) (n)	0,04	1,62			
Sup. costr. (mq.)	310675,6757	303243,2432			
Dotazione impiantistica (n)	0	15000			
Servizi igienici (n)	0	0			
Livello Piano (n)	-5150	0			
Stato manutenz. (n)	0	0			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			

Prezzi aggiustati finali	€ 477.515,72	€ 483.244,86	0	0	0
--------------------------	--------------	--------------	---	---	---

Peso dei comparabili	50%	50%	0%	0%	
----------------------	-----	-----	----	----	--

Massimo	483.244,86
Minimo	477.515,72

1	
---	--

Valore del soggetto (€)	€ 480.380,29
--------------------------------	---------------------

Valore di mercato unitario (€/mq)	1.530
--	--------------

Procediamo col valore di trasformazione al fine di stimare il lotto edificabile, inserendo i dati ottenuti alla seguente tabella:



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXXXXXXXX



Unità di Misura	Dettagli	m ²	€/m ²	€	%
Dati della Proprietà	Area del Lotto	124			
Immobili Esistenti		-			
Dati di Progetto superficie	superficie lorda residenziale	224			
	sup. utile vano scala	47			
	superficie lorda box auto	104			
	sup. utile balconi-terrazzo	128			
	sup.lorda altro (cavedio, centrale idrica, centrale termica)	37			
	Totale	539			
Superficie commerciale ragguagliata	totale superficie equivalente commerciale	315			

superficie scoperta residua	0,00				
Totale	315				

Costi	Costi di Demolizione-sbancamento per fondazioni presunti	NA		-	
	Costi di Bonifica	NA		-	
	Totale	NA		-	

totale superficie equivalente residenziale **837,510 €** 263.815,65

Totale	837,51	263.815,65
---------------	---------------	-------------------

Totale Costi Edilizi: CTT	837,51	263.815,65
----------------------------------	---------------	-------------------

OU: ONERI CONCESSORI: Oneri (Urbanizzazioni & Permessi & Contr. Cost. Costr.)	15.142,900 €	
Cg: COSTI DI GESTIONE DELL'OPERAZIONE: 1. Oneri Professionali	18.487,098 €	7,0%
2. oneri per allacciamenti ai pubblici servizi e	5.579,171 €	2,0%
3. spese generali di amministrazione	5.579,171 €	2,0%
4. Marketing (spese di commercializzazione)	8.368,757 €	3,0%

Totale Costi Procedurali/Gestione Cantiere	53.137
--	--------

Totale Costi di Sviluppo	1.006	316.953
--------------------------	-------	---------

Ricavi	totale superficie equivalente residenziale	1.530,00 €	481.950
	-	0,00 €	-
	-	0,00 €	-
	-	0,00 €	-
	-	0,00 €	-

V_{m}	Total Ricavi: V_m (valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione V_m)		1.530,00 €	481.950	
oneri finanziari	durata debito (mesi)	costi in €	quota costi %	quota debito d%	oneri finanziari €
sul costo tecnico di trasformazione $O_f = x\%(C_{tt}) \times dx \times ((1+r)^n - 1)$	24	263.815,65 €	30%	50%	4.430,93
	12	263.815,65 €	70%	50%	5.032,28
sugli oneri di urbanizzazione $O_u = x\%(O_u) \times dx \times ((1+r)^n - 1)$	0	15.142,90 €	100%	50%	0,00
sui costi di gestione $O_g = x\%(C_g) \times dx \times ((1+r)^n - 1)$	24	37.904,19 €	30%	50%	638,13
	12	37.904,19 €	70%	50%	724,74

O_{FT}: totale Costo Finanziamento Opere (oneri finanziari sulla quota a debito dei costi diretti e indiretti di trasformazione)	Durata del Finanziamento in mesi	36
	Tasso r	5,45%
	Costo del Finanziamento OFT	10.826,08 €

Costi Totali (oneri indiretti d'acquisto dell'immobile suscettibile di trasformazione)	Costo di Costruzione & Costo Finanziamento	327.779	
	Utile dell'Imprenditore	57.834	12,0%
Totale	385.613		

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato attraverso la formula

$$V_T = \frac{V_M/q^n - (\sum_j C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum_k C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_p/q^n)}{[1+t+f/q^n]}$$

dove:

$q = 1+r$ (con r = saggio di attualizzazione);

C_{TTj} = Quota del Costo Tecnico di Trasformazione;

C_{Gk} = Quota del Costo di Gestione.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato determinato con il procedimento del valore di trasformazione.

		Incidenza oneri per l'acquisto del bene da trasformare	Valore di mercato del bene da trasformare VT
$V_M/(1+r)^n$	$\sum C_{TTj}/q^{nj} + O_u/q^n + \sum C_{Gk}/q^{nk} + O_{FT}/q^n + U_p/q^n$	$[1+t+f/(1+r)^n]$	
a	b	c	Vt=(a-b)/c
458.048,0	369.272,7	1,22	72.607,86

Valore dell'Area	Valore terreno anzidetto	72.808 €
Parametri di Riferimento	Incidenza del Valore del terreno sul costruito FT	231
	Incidenza terreno sul Valore del Costruito VV/M	15,1%
	Valore a m ² (area del lotto)	586

ne consegue che il valore di mercato del Lotto 6 risulta di circa:

€ 72.600,00

6.16 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi: € 7.260,00

[10%valore di mercato]

Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale: € 0,00

Decurtazioni per lo stato di possesso: € 0,00

Decurtazioni per affrancazione terreni: € 0,00

Spese condominiali: € 0,00

Totale €. 7.260,00

6.17 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) = € 72.600,00-

7.260,00= € 65.340,00 che si arrotonda a

€ 65.500,00

Dato che l'immobile non risulta divisibile si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 6 pari a =

€ 65.500,00

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
190

6.18 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 6						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 13/02/2023						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizio- ni	n°part./ gen.
<p>L'immobile oggetto del Lotto 6 alla data di trascrizione del pignoramento per la piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, pervenuto giusto atto di compravendita del 26/10/2017 in notar Ferrara Antonella di Laterza (TA) rep n. 524/422, trascritto il 06/11/2017 ai nn. 25522/18963;</p> <p>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matri- monio in data 12/09/1983 in regime di comunione dei beni e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio Raffaele Leogrande hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.</p>						
6.19 Trascrizioni LOTTO 6						
N.r.g./N.r.p	Del	Tipo	A favore			
4136/3041	13/02/2023	Pignoramento immobiliare	ORGANA SPV SRL			
11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.			
25522/18963	06/11/2017	Compravendita del 26/10/2017 rep. 524/422, notaio Fer-	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di sepa- razione dei beni			

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXX

		rara Antonella	
--	--	----------------	--

6.20 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>
Sì	Sì	Sì	Sì	no	Sì	no



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



7. Lotto 7 (già Lotto 11 non valutato nella precedente perizia)

Descrizione sintetica:

- 1. Piena proprietà di Area urbana sita nel Comune di Laterza alla via Giuseppe Verdi n.15, della superficie catastale di 183 m² (metri quadrati centottanta-tre), censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Laterza al Foglio 145 particella 1900 sub 2, via Leopardi, piano T, area urbana 183 m².*
- 2. Piena proprietà di Area urbana sita nel Comune di Laterza alla via Cormons n.34, della superficie catastale di 166 m² (metri quadrati centosessantasei), censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Laterza al Foglio 145 particella 1900 sub 1, via Cormons 34, area urbana 166 m.²*

Confinante nell'insieme con Via Don Luigi Sturzo, via Verdi, via Cormons, altre proprietà, salvo altri o più recenti confini.

Con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.

Sui due lotti di terreno insiste un unico corpo di fabbrica, pluripiano, non ultimato con una rampa d'accesso al piano semiinterrato e un corpo scala d'accesso ai vari piani.

Il fabbricato pluripiano è così suddiviso:

- Al piano seminterrato sono ubicati i box auto ai quali si accede da una rampa su via Don Luigi Sturzo, collegati con i restanti piani tramite una scala e un

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

ascensore;

- al piano terra due potenziali locali commerciali allo stato grezzo;
- al primo piano tre unità immobiliari non ultimate;
- al secondo piano due unità immobiliari anch'esse non ultimate;
- al terzo piano più locali tecnici e centrali idriche non completati.

Il fabbricato insistente sui due lotti è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi P.D.C. N. 6 del 15/02/2012 intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, P.D.C. N. 7 del 15/02/2012 intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, P.D.C. n. 11 del 16/04/2013 per richiesta di rinnovo del precedente titolo edilizio intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e n. 12 del 16/04/2013 per richiesta di rinnovo del precedente P.D.C. intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Successivamente i sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno presentato congiuntamente un unico titolo S.C.I.A. prot. N. 19533 del 29/09/2015, la quale prevedeva la fusione dei due temi progettuali iniziali dando vita ad un unico progetto unitario.

A seguire e in variante al predetto titolo è stata presentata in data 9 novembre 2018 S.C.I.A. n. prot. 19175 la quale prevedeva modifiche prospettiche, suddivisione in due unità abitative del piano secondo e in tre vani tecnici del piano terzo, il completamento delle finiture sia interne che esterne, degli impianti e varie opere meglio indicate nella relazione tecnica elaborata dal tecnico incaricato.

Tali lavori non risultano completati e il titolo decaduto per scadenza dei termini.

Al fine del completamento è necessario ripresentare ulteriore titolo edilizio con una spesa di €. 100,00 per i diritti di segreteria.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



La mancata ultimazione delle opere edili a completamento del fabbricato in questione ha comportato il mancato accatastamento delle varie unità immobiliari che lo compongono da parte del tecnico incaricato dai Committenti.

Allo stato attuale vi è un elaborato planimetrico e pertanto a fine lavori si provvederà all'accatastamento. Ai fini della stima si è tenuto conto di tali costi e si intendono decurtati dal valore finale.

Rispetto al progetto approvato trattandosi di fabbricato non completato, al fine di permettere l'ultimazione degli stessi si dovrà presentare un titolo edilizio corredato di progetto sul quale indicare le varianti apportate e da apportare, tipo la suddivisione del piano interrato in più box operata in difformità alla SCIA del 2018. **I costi per la regolarizzazione urbanistica e l'accatastamento sono pari a circa €3.000,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune, salvo l'onorario del tecnico redattore.**

Si determina pertanto un:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 7 pari a =

€ 1.375.000,00

Lo stato di occupazione è libero.

Non vi sono cessioni di cubatura.

Non gravano sui terreni usi civici come da attestazione della Regione Puglia

prot. 483_2022 del 13.01.2022.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

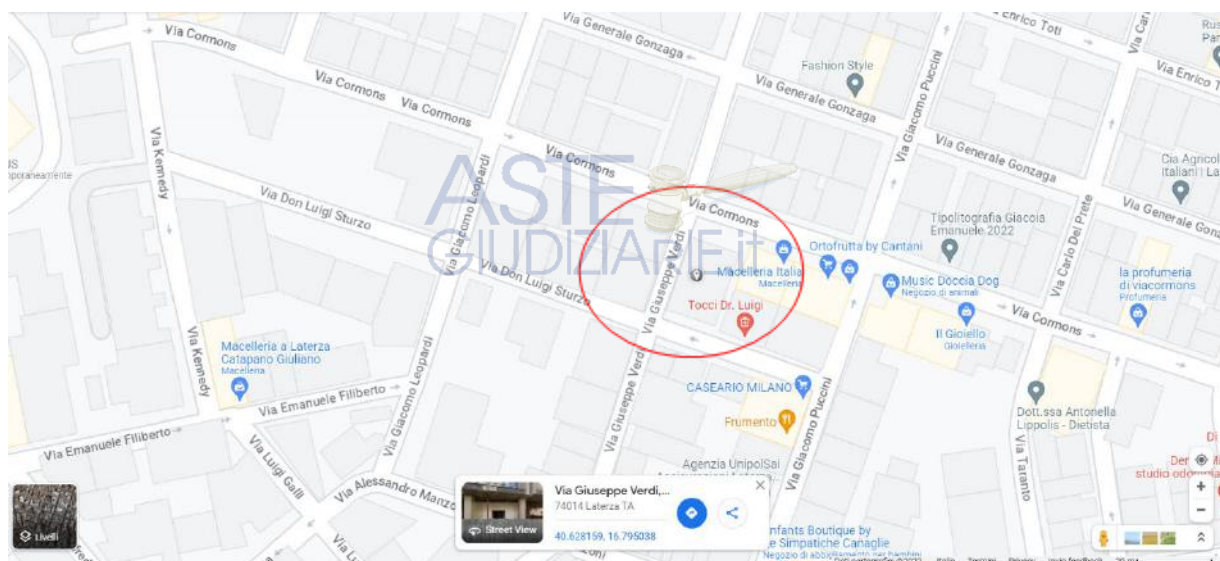
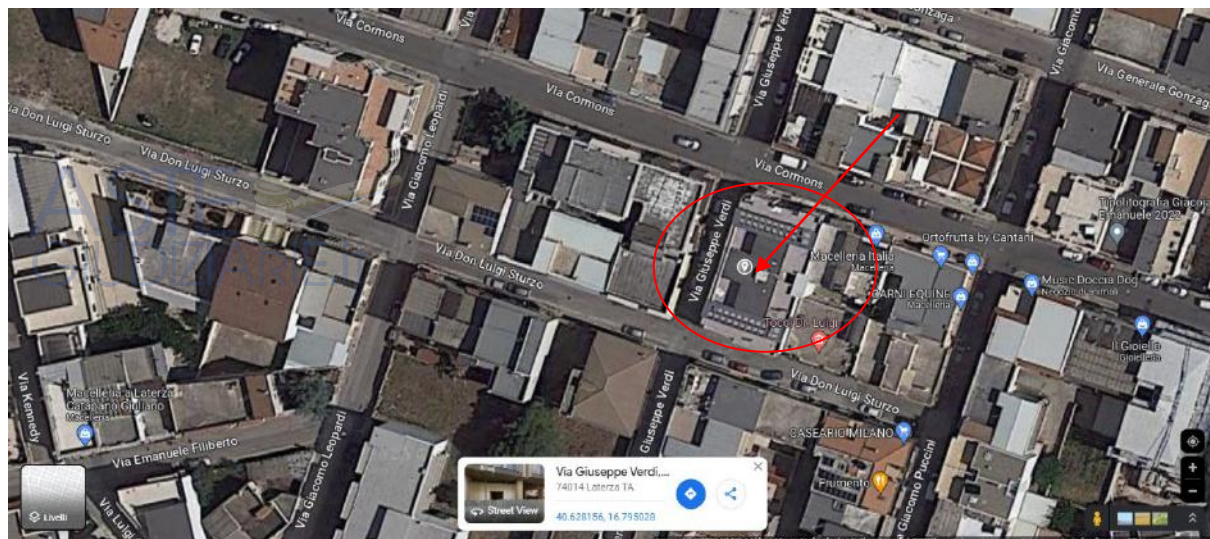
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
195

7.1 Caratteristiche zona

L'area urbana si trova in zona semicentrale rispetto al centro abitato del Comune di Laterza, in via Verdi angolo via Cormons e via Don Luigi Sturzo, in un'area a forma rettangolare.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



L'area d'intervento è inserita in una zona completamente urbanizzata ed interessata da edifici con destinazione prevalentemente ad uso residenziale e con buona viabilità.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



7.2 *Fabbricato*

Il fabbricato contiene cinque distinte unità residenziali, tre al primo piano e due al piano secondo, e due unità commerciali al piano terra. Tutte le unità residenziali dispongono di pertinenze dirette: i balconi e le verande al secondo piano; i volumi tecnici ed il "solarium" ubicati al terzo piano. Il piano interrato è destinato a garage, collegato con i restanti piani tramite una scala e un ascensore, al quale si accede da una rampa su via Don Luigi Sturzo. La copertura dei vani tecnici sarà predisposta per contenere un impianto fotovoltaico e un impianto solare termico, per l'autoconsumo delle unità immobiliari previste nel fabbricato.

E' stata prevista l'installazione di un ascensore a norma per i disabili che collega il piano interrato al piano terzo con destinazione vani tecnici.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

7.3 Unità immobiliari

Le unità immobiliari non sono state ultimate.

Il locale garage e i locali commerciali al piano terra risultano allo stato grezzo e non sono state ultimate parti delle tramezzature interne e parte della compagnatura esterna.

Non risultano realizzate le seguenti opere:

- gli impianti tecnologici (completamento dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto elettrico);
- la posa in opera dell'impianto solare termico per la produzione di ACS
- la posa in opera dei pavimenti e dei rivestimenti;
- la posa in opera dei sanitari e della rubinetteria;
- la posa in opera degli infissi interni;
- il completamento dell'intonaco interno del piano terra;
- la posa in opera di infissi interni;
- la posa in opera di infissi esterni (accesso garage, piano terra)
- varie ed eventuali non visionabili.

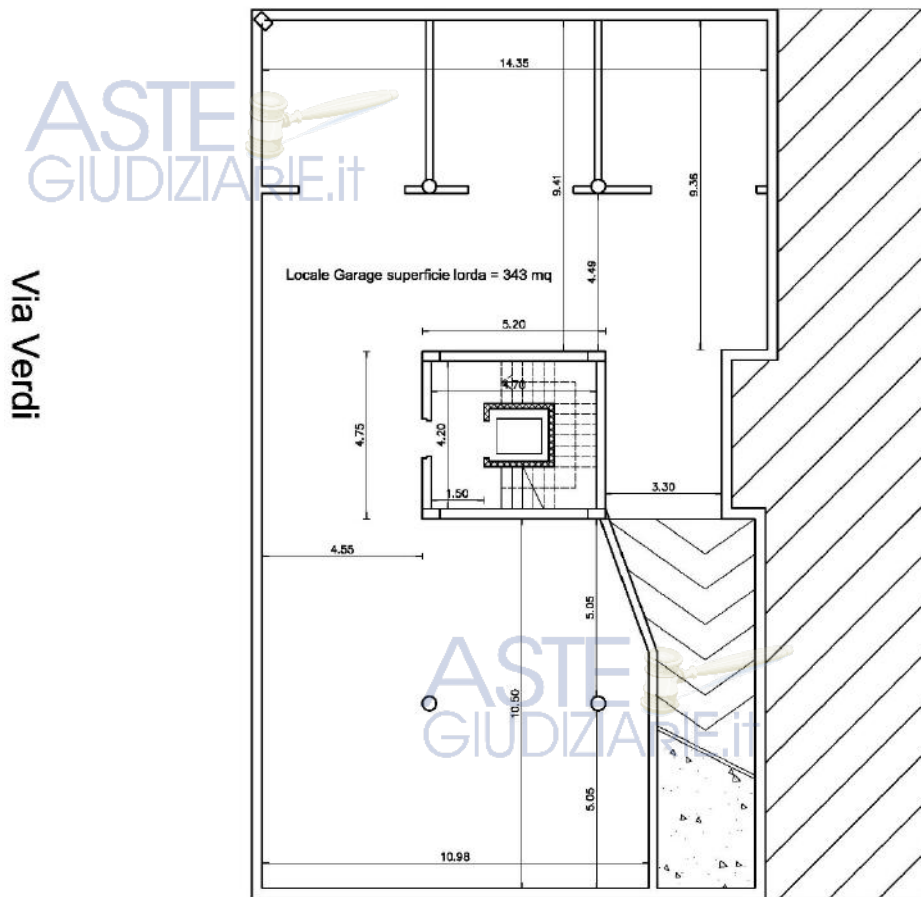
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

Rilievi stato di fatto

PIANO INTERRATO

Via Cormons



Via Don Luigi Sturzo



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

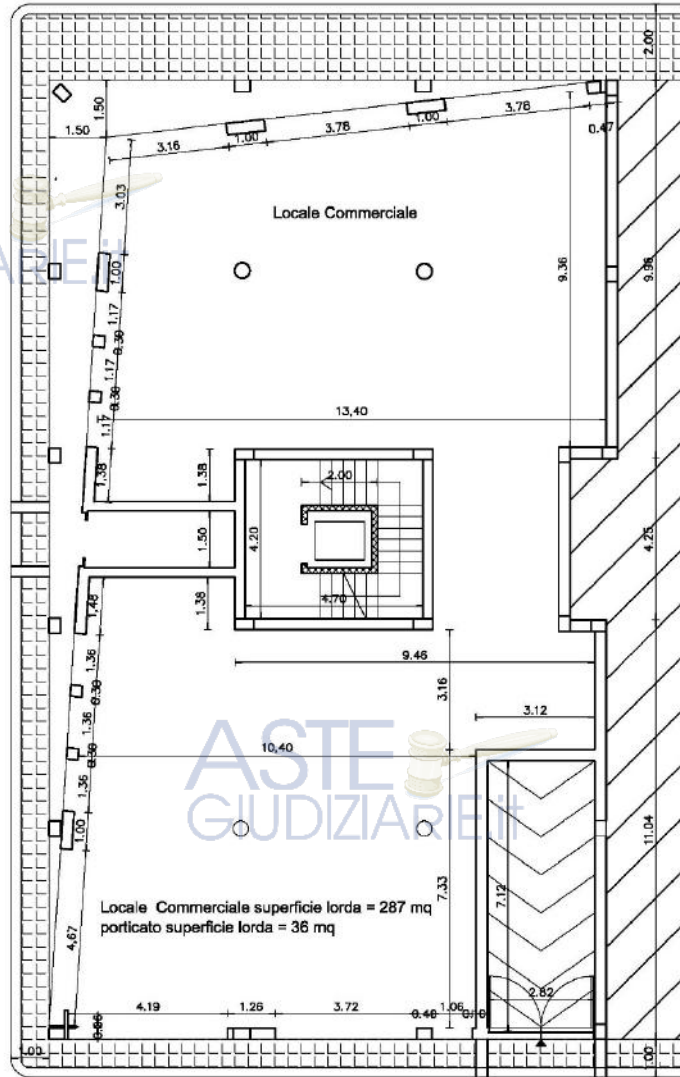


PIANO TERRA

Via Cormons



Via Verdi



Via Don Luigi Sturzo



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

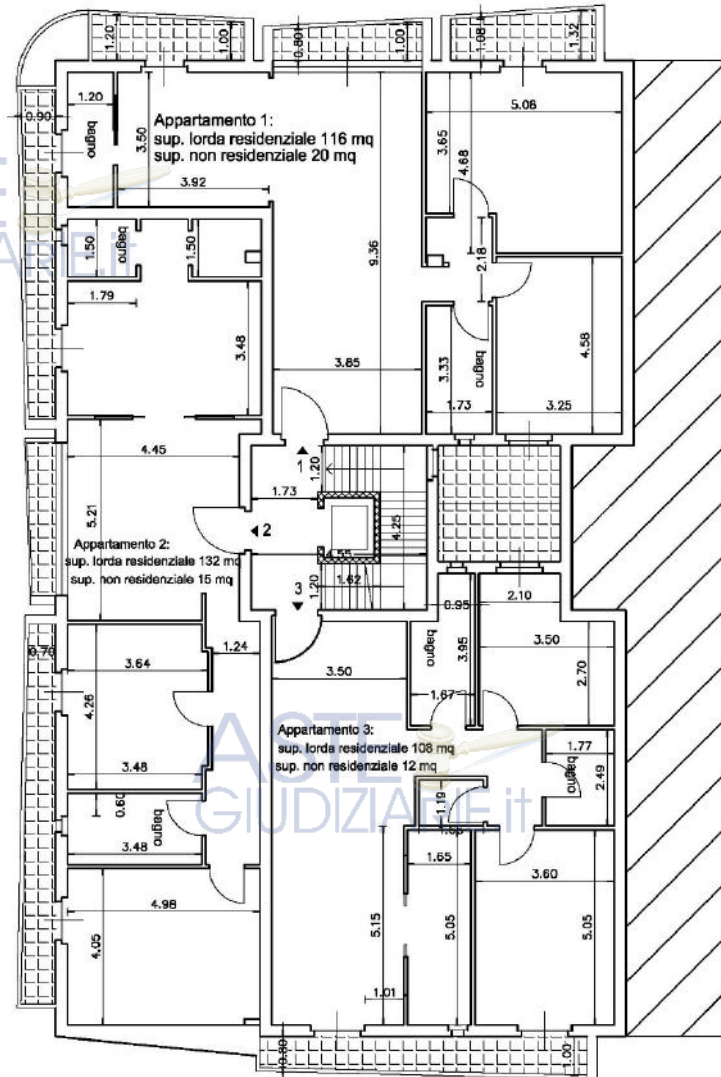


PRIMO PIANO

Via Cormons



Via Verdi



Via Don Luigi Sturzo



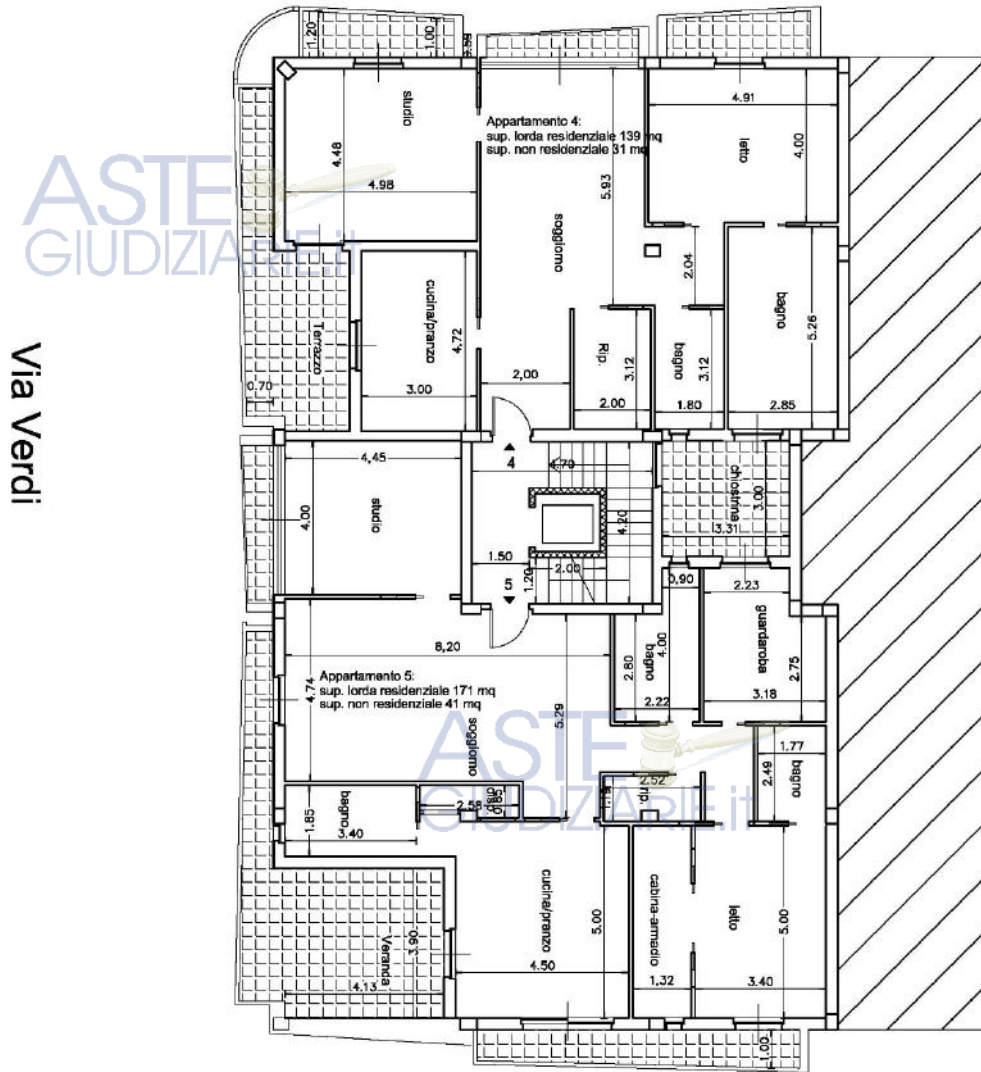
Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



SECONDO PIANO

Via Cormons



Via Verdi

Via Don Luigi Sturzo



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

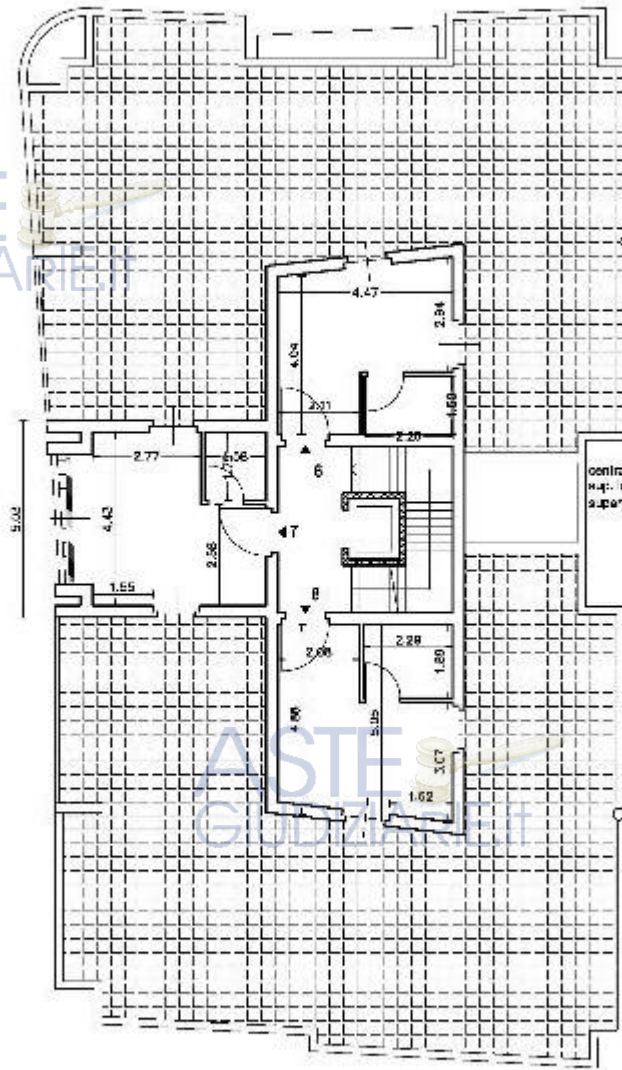


TERZO PIANO

Via Cormons



Via Verdi



centrali termiche litiche 5-7-8 vano scale
n.p.: m² 50 mq
superficie tamizzi-balcone 258 mq

Via Don Luigi Sturzo



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



7.4 Spese condominiali

Non applicabile.

7.5 Materiali e impianti

In fase di completamento.

7.6 Stato manutentivo

Discreto.

Al terzo piano risultano in parte travi e colonne con espulsione del copriferro dovuta all'ossidazione di quest'ultimo.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT 206

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXXX





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX





Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX





7.7 Conclusioni

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

7.8 Situazione urbanistica

Il fabbricato insistente sui due lotti è stato realizzato con i seguenti titoli edilizi P.D.C. N. 6 del 15/02/2012 intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, P.D.C. N. 7 del 15/02/2012 in-testato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, P.D.C. n. 11 del 16/04/2013 per richiesta di rinnovo del precedente titolo edilizio intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e n. 12 del 16/04/2013 per richiesta di rinnovo del precedente P.D.C. intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. I predetti titoli sono stati approvati dal Comune di Laterza con progetto rappresentante due corpi di fabbrica adiacenti sul lato di confine delle

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



due proprietà, con due corpi scala, pertanto con una esatta individuazione grafica delle rispettive proprietà dei richiedenti il permesso di costruire.

Successivamente i sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno presentato con-giuntamente un unico titolo S.C.I.A. prot. N. 19533 del 29/09/2015, la quale prevedeva la fusione dei due temi progettuali iniziali dando vita ad un unico progetto unitario.

A seguire e in variante al predetto titolo è stata presentata in data 9 novembre 2018 S.C.I.A. n. prot. 19175 la quale prevedeva modifiche prospettiche, suddivisione in due unità abitative del piano secondo e in tre vani tecnici del piano terzo, il completamento delle finiture sia interne che esterne, degli impianti e varie opere meglio indicate nella relazione tecnica elaborata dal tecnico incaricato.

Tali lavori non risultano completati e il titolo decaduto per scadenza dei termini.

Al fine del completamento è necessario ripresentare ulteriore titolo edilizio.

La mancata ultimazione delle opere edili a completamento del fabbricato in questione ha comportato il mancato accatastamento delle varie unità immobiliari che lo compongono da parte del tecnico incaricato dai Committenti.

Allo stato attuale vi è un elaborato planimetrico e pertanto a fine lavori si provvederà all'accatastamento. Ai fini della stima si è tenuto conto di tali costi e si intendono decurtati dal valore finale.

Rispetto al progetto approvato trattandosi di fabbricato non completato, al fine di permettere l'ultimazione degli stessi si dovrà presentare un titolo edilizio corredato di progetto sul quale indicare le varianti apportate e da apportare, tipo la suddivisione del piano interrato in più box auto operata in difformità al precedente titolo edilizio. **I costi per la regolarizzazione urbanistica e l'accatastamento sono pari a circa €.3000,00, salvo diversa interpretazione e calcolo da parte del Comune, salvo l'onorario del tecnico redattore.**

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



7.9 Individuazione catastale

Comune di Laterza (TA), Catasto fabbricati Lotto 7							
	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
7	145	1900	2	F/1	-	183m ²	€ -
	In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni						
	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
145	1900	1	F/1	-	166m ²	€ -	
In ditta: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà							

7.10 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 da progetto approvato di cui vi si allega di seguito l’estratto dalla relazione tecnica allegata alla S.C.I.A. del 2018.

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

12.1. - Dati urbanistici

Superficie fondiaria

C.T. Foglio n. 145 – p.lla n. 1830 (ex 349) sup. catastale
sup. reale

mq 349,00

mq 368,77



Superficie fondiaria: l'intera area di proprietà;

Superficie coperta: <= Sf;

Altezza massima su ogni fronte: <= 10 m;

Interrato: destinato a parcheggio o deposito;

Piano terra: destinato ad ingresso, parcheggio e, per la parte residuale, attività commerciale o artigianale;

Piano primo: destinato a residenza o simile;

Secondo piano: destinato a residenza o simile.



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



12.2. - Dati edilizi

Piano terra

0,40 x 1,49	= mq	0,60
8,47 x 13,47	= mq	114,09
1,49 x 13,07/2	= mq	9,73
12,20 x 4,15	= mq	53,12
23,45 x 1,48/2	= mq	17,35
11,04 x 13,17	= mq	145,19
0,30 x 1,48	= mq	0,44

totale mq 340,72 x h = 3,75 = mc 1.277,70

Piano primo

14,95 x 9,96	= mq	148,90
0,10 x 0,67	= mq	0,06
10,67 x 3,00	= mq	30,21
11,04 x 0,97	= mq	10,70
13,68 x 12,29	= mq	168,12
0,29 + 0,48 x 4,45/2	= mq	1,34
0,09 + 0,41 x 5,54/2	= mq	1,18
0,35 + 0,51 x 4,58/2	= mq	1,51

totale mq 362,02 x h = 3,00 = mc 1.086,06

Piano secondo

14,95 x 9,96	= mq	148,90
0,10 x 0,67	= mq	0,06

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10,67 x 3,00 = mq 30,21
11,04 x 0,97 = mq 10,70
13,68 x 12,29 = mq 168,12
0,29 + 0,48 x 4,45/2 = mq 1,34
0,09 + 0,41 x 5,54/2 = mq 1,18
0,35 + 0,51 x 4,58/2 = mq 1,51



totale mq 362,02 x h = 3,00 = mc 1.086,06

Volume totale in progetto mc 3.449,82

Superficie totale coperta mq 340,72

12.3. - Superfici per parcheggio

14,35 x 9,41 = mq 135,03
4,60 x 4,75 = mq 21,85
3,30 x 4,75 = mq 15,67
14,07 x 10,50 = mq 147,75

Totale mq 320,30

mq 320,30 > di 1/10 di mc 3.202,00 (a detrarre dal volume totale il volume del vano scale e del vano ascensore mc 3.449,82 - mc 247, 82 = mc 3.202,00)



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



Da cui riassumendo:

Calcolo superfici equivalenti:			
<i>Tipologia</i>	<i>Area m²</i>	<i>Rapp. Merc.</i>	<i>superficie equivalente circa</i>
Tot. superficie lorda residenziale circa	666	1	666
Tot. superficie lorda locale commerciale	287	1	287
superficie lorda non residenziale box auto	343	0,5	172
Tot. Superficie utile balconi appartamenti	119	0,3	36
Tot. Superficie utile terrazzo-balcone praticabile piano terzo	256	0,1	26
Tot. Superficie lorda non residenziale altro (porticato, centrale idrica, centrale termica)	135	0,25	34

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

Totale superficie commerciale circa	1221
--	-------------

7.11 Confini

Confinante nell'insieme con Via Don Luigi Sturzo, via Verdi, via Cormons, altre proprietà, salvo altri o più recenti confini.

7.12 Stato di occupazione

Libero in quanto non ultimato.

7.13 Metodo di stima

Il fabbricato è sito in zona semicentrale rispetto all'abitato di Laterza in una zona completamente urbanizzata.

La scrivente ha seguito il metodo diretto ritenendo opportuno utilizzare un procedimento che si basi, sul metodo del confronto di mercato, più precisamente il procedimento sintetico M.C.A. (Market Comparison Approach), il quale è basato sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) prendendole come termine di paragone del confronto estimativo.

Il M.C.A. rileva i dati immobiliari e la sua applicazione prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari. Il prezzo marginale è inteso come la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata. Si è proceduto, pertanto, ad individuare im-

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

mobili definiti “comparabili” localizzati nella stessa zona periferica dell’immobile oggetto di stima, definito in seguito “soggetto”, nella cui area sono compresi prevalentemente immobili edificati nella stessa epoca del nostro "soggetto" e della stessa tipologia costruttiva. Nella scelta dei comparabili, si sono considerate le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile nel contesto urbano in rapporto alle infrastrutture e ai servizi), caratteristiche posizionali (collocazione dell'immobile nel contesto edilizio: il livello di piano, esposizione, ecc.), caratteristiche tipologiche (quadro di classificazione delle qualità dell'immobile tipo stato di manutenzione e stato d'uso, impianti, ecc.).

Ai fini della stima si è tenuto conto dello stato avanzamento lavori pari all’80% e dell’onorario del tecnico redattore pari al 7% dei costi presunti per il completamento dell’opera.

Vf=Vm-Costi di costruzione da sostenere-7% (costo di costruzione da sostenere x totale superficie commerciale)

Vf=valore finale di stima;

Vm= valore di mercato.

7.14 1.13 Valutazione

I comparabili utilizzati discendono da atti di compravendita di immobili venduti in zona.

Da istat.it/it/archivio/282301 si registrano tassi di crescita positivi dei prezzi delle abitazioni per tutte le città nel quarto trimestre 2022 infatti la crescita dei prezzi delle abitazioni su base annua nel centro e sud è di circa il 2%.

Ai fini della determinazione del valore è stata acquisita la seguente documentazione:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



- Tabella A aggiornata sul Costo di Costruzione, in vigore dal 01/01/2022 con Determina n. 570 del 23/12/2021

TABELLE AGGIORNATE ALLA VARIAZIONE ISTAT (var.= + 4,4 %) IN VIGORE DAL 01.01.2022

Determina n. 570 del 23.12.2021.

TABELLA "A"

TABELLA COSTO DI COSTRUZIONE		
<i>(Nuova edificazione) - costo base € 719,47 + 4,4% = € 751,13</i>		
TIPOLOGIA	Nuova edificazione (€./mq.)	con risparmio energetico ** (€./mq.)
Edificio Unifamiliare *	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 1,00 = € 600,90	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,70 = € 420,63
Edificio Bifamiliare / Schiera	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,80 = € 480,72	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,80 x 0,70 = € 336,51
Edificio Plurifamiliare	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,70 = € 420,63	€ 751,13 x 0,80 x 1,00 x 0,70 x 0,70 = € 294,44
N.B.		
* Per "Edifici Unifamiliari" si intendono gli edifici singoli con fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad unico alloggio per un solo nucleo familiare.		
** Edifici che assicurino il 50 % dei consumi di acqua calda sanitaria e termico da impianti ad energia solare.		
*** Il contributo commisurato afferente il costo di costruzione per gli edifici residenziali è pari al 5 % dei valori della Tabella "A".		
**** Il contributo commisurato afferente al costo di costruzione, per locali commerciali, è pari al 10 % dei valori della Tabella "A".		

- Quotazioni O.M.I. relativa al 2° semestre 2022:

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: LATERZA

Fascia/zona: Periferica/RESTO DELL ABITATO (VIE PRINCIPALI: CARDUCCI, OBERDIAZZI, GIOVANNI XXIII, KENNEDY, MORO, SELVA SAN VITO)

Codice zona: D2

Microzona: 0

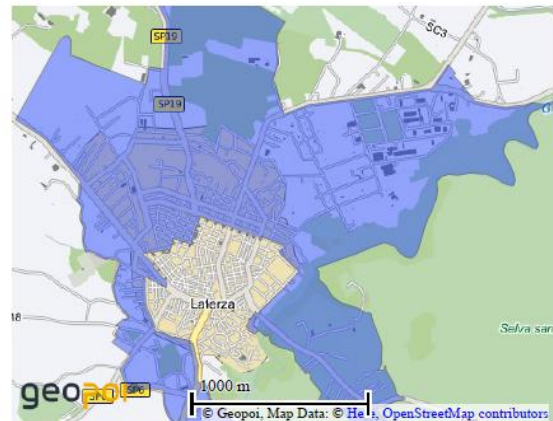
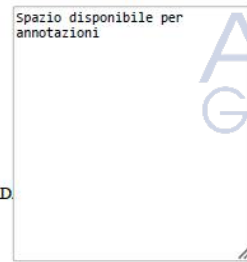
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	860	1150	L	2,9	3,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1150	1500	L	4,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	2,1	3	L
Autorimesse	Normale	340	500	L	1,4	2	L
Box	Normale	430	650	L	1,7	2,8	L

Stampa

Legenda



- I comparabili utilizzati discendono da preliminari di immobili venduti in zona:

ORIGINE DEL DATO	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	COMPARABILE PREZZO UNITARIO €/mq
Preliminare di vendita del 20/01/2023	via Armando Diaz snc, anno costr, 2022 p1°+garage ps1-fg 145 plla 1973 subb 4-18	€. 172.000,00	appartamento al piano primo con garage al seminterrato=106 mq commerciali	COMP 1 circa 1.622,00€/mq



Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



Preliminare di vendita del 28/10/2020	VIA Enrico fermi, anno costr. 2019 FG. 145, P.LLA 1951, SUB 18	€.165.000,00	appartamento al secondo piano = 111 mq	COMP 2 1.485,00€ /mq
---------------------------------------	---	--------------	---	-------------------------

Facendo riferimento a quanto esposto si ottiene:

dato che trattasi di nuova costruzione si è deciso di assumere come Valore unitario i costi di costruzione di €/m² 751,13 per immobili residenziali come da Determina n. 570 del 23/12/2021 del Comune di Laterza, aggiornati ad oggi con i dati ISTAT: utilizzando il sito <https://rivaluta.istat.it/Rivaluta/> si ottiene:

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Aprile 2023
 Aggr.ne **Indice generale (senza tabacchi)**
 Territorio **Italia**
 Da mese: Da anno:
 A mese: A anno:
 Somma: Euro Lire

Dicembre 2021 - Aprile 2023

Coefficiente	Euro	Lire
<input type="text" value="1,115"/>	<input type="text" value="837,51"/>	<input type="text" value="1.621.645"/>

costi di costruzione di €/m² pari a **837,51 €/m²**

Si ottiene che il presunto totale dei costi edilizi è CTT= CC x sup. comm.= 837,51x
1221=€ 1.022.600,00

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



Dato lo stato avanzamento lavoro pari all'80% si ritiene che i costi da sostenere per completare i lavori sia presumibilmente pari a: € 1.022.600,00x20%= circa € 205.000,00

Con un spese per onorari tecnici pari a: € 205.000,00x7%=circa € 14.000,00

Per il valore unitario €/m² al finito si è utilizzato il valore unitario medio di mercato pari a circa €. /m² 1.450,00 desunto da comparabili trovati in zona, confrontati con valori O.M.I.- 2° semestre 2022 e a ricerche effettuate presso agenzie immobiliari locali e pubblicità online e così come sviluppato di seguito:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
223

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
[*] dati obbligatori per i conteggi (se non rilevabili, inserire valori pari al soggetto):						
Provincia	TA	TA	TA	TA	TA	TA
Comune	LATERZA	LATERZA				LATERZA
Frazione / Località						
Inirizzo	via lombardia nuovi ps1+pr e garagefg 82 plla 1191 subb 7 e 5	VIA Enrico fermi, FG. 145, P.I.I.A 1951, SUB 18				VIA VERDI
Latitudine						
Longitudine						
Zona	Periferica	Periferica				semicentrale
Origine del dato	Documentazione	Documentazione				X
Fonte	comprensivo del 06/10/2018	comprensivo del 28/10/2020				
* Data (mesi) (n)	41	21				
Descrizione	appartamento al piano rialzato e cantina con garage al seminterrato	appartamento al secondo piano				
Disponibilità	libero	libero				libero
Anno di costruzione (ur)	2018	2019				2023
Qualità tipologica	Medio	Medio				Medio
Stato manutenz. fabbrico	Medio	Medio				massimo
* Stato manutenz. unità int.	buono	buono				ottimo
* Dotazione impiantistica	Medio	Massimo				Medio
Livello finiture	ordinarie	ordinarie				adeguate alla destinazione
* N° servizi igienici	2	2				13
* Livello piano (n)	0	2				1
* Ascensore	assente	assente				presente
Efficienza energetica						non rilevabile
Esposizione	medio	medio				medio
Luminosità	medio	medio				medio
Funzionalità	medio	medio				medio
Pannocamità	medio	medio				medio
* Box/posto auto coatto (n)	0	0				0
* Sqp. commerciale (mq)	190	111				1221

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

* Prezzo richiesto	€ 215.000,00	€ 165.000,00				
Sconto (eventuale)	0%	0%				
Prezzo scontato	€ 215.000,00	€ 165.000,00				

Tabella dei dati

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4	Comparabile 5	Soggetto
Prezzo (€)	€ 215.000,00	€ 165.000,00				
Data (mesi) (n)	41	71				
Sup. comm. (mqe.)	190	111				1221
Dotazione impiantistica (n)	2	3				2
Servizi igienici (n)	2	2				13
Ascensore (0-1)	0	0				1
Livello Piano (n)	0	2				1
Stato manutenz. (n)	4	4				5
Box/posto auto coperto (n)	0	0				0
Prezzo marginale sup. com.	Minimo	1191,58				
				Data	Riv. annuale	7%
Servizi igienici	Costo (€)	10000		Dotazione impiantistica	Costo (€)	25000
	Vita utile (n)	25			Vita utile (n)	35
	Valore A (€)	0			Valore A (€)	0
Livello piano	Coef. piano	1%		Assenso del soggetto		presente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	200		Box/Posto auto	Valore	0

Analisi dei prezzi marginali

Data (mesi) (n)	0,077219667	0,03955			
Sup. comm. (mqe.)	1131,6	1496,5			
Dotazione impiantistica (n)	25000	25000			
Servizi igienici (n)	10000	10000			
Livello Piano (n)	2171,717172	1633,663366			
Stato manutenz. (n)	200	200			
Box/posto auto coperto (n)	0	0			

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

Aggiustamenti					
Data (mesi) (n)	3,17	0,83			
Sup. comm. (mq.e.)	1168657,895	1258052,632			
Dotazione impiantistica (n)	0	-25000			
Servizi igienici (n)	110000	110000			
Livello Piano (n)	2171,717172	1900,950099			
Stato manutenz. (n)	244200	244200			
Box/posto auto coperte (n)	0	0			
Prezzi aggiustati finali	€ 1.738.032,78	€ 1.755.154,45	0	0	0
Peso dei comparabili	40%	60%	0%	0%	
Massimo	1755154,45		1		
Minimo	1738032,78				
Valore del soggetto (€)					€ 1.748.305,78

ne consegue che il valore di mercato del Lotto 7 al finito risulta di circa di € 1.750.000,00, da cui per quanto precedentemente descritto:

$V_f = V_m - \text{Costi di costruzione da sostenere} - 7\% (\text{costo di costruzione da sostenere} \times \text{totale superficie commerciale}) = 1.750.000,00 - 205.000,00 - 14.000,00 = \text{€ } 1.531.000,00.$

Ne consegue che il valore allo stato attuale del lotto 7 è pari a €:

€ 1.531.000,00

Allo stato attuale, ai fini della stima, il lotto è stato considerato nella sua globalità in quanto, non essendo ultimato, le varie unità immobiliari che lo compongono non sono state accatastate e individuate singolarmente con l'identificazione dei singoli subalterni.

Applichiamo gli adeguamenti e le correzioni della stima nel successivo paragrafo

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



7.15 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi:	€ 153.100,00 [10%valore di mercato]
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€ 3.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso:	€ 0,00
Decurtazioni per affrancazione terreni:	€ 0,00
Spese condominiali:	€ 0,00
Totale €. 156.100,00	

7.16 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) = € 1.531.000,00-
156.100,00= € 1.374.900,00 che si arrotonda a

€ 1.375.000,00

Dato che l'immobile non risulta divisibile in quanto non accatastato all'urbano con l'individuazione delle singole unità immobiliari dato che non risulta ultimato, si stima:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 7 pari a =

€ 1.375.000,00

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 227

7.17 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Lotto 7						
Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 13/02/2023						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascrizio- ni	n°part./ gen.

L'immobile oggetto del Lotto 7 alla data di trascrizione del pignoramento

- Fg 145, p.lla 1900 sub 2 per la piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni, pervenuto giusto atto di compravendita del 06/05/2004 in notar Monti Marco in Laterza (TA) rep n. 19239/6350, trascritto il 04/06/2004 al n. 9722;
- Fg 145, p.lla 1900 sub 1 per la piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pervenuto giusto atto di donazione accettata del 09/02/2012 in notar Monti Marco in Laterza (TA) rep n. 46891/23130, trascritto il 02/03/2012 al n. 3617; rettificato con atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito del dott. Monti Marco, notaio in Laterza , del 16/05/2015 rep.51541/26629 trascritto il 19/05/2015 al n. 6497

Si precisa che i sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data 12/09/1983 in regime di comunione dei beni e che con atto in data 06/12/1991 a rogito del notaio Raffaele Leogrande hanno manifestato volontà contraria al regime della comunione dei beni.

7.18 Trascrizioni LOTTO 7

N.r.g./N.r.p	Del	Tipo	A favore
4136/3041	13/02/2023	Pignoramento immobiliare	XXXXXXXXXXXXXXXX

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



11827/8619	12/05/2021	Pignoramento immobiliare	MPS CAPITAL SERVICE BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.
9722	04/06/2004	Compravendita del 06/05/2004 rep. 19239/6350 , notaio Marco Monti	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti di piena proprietà giusto ricongiungimento di usufrutto in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX deceduto il 14/10/2000 pratica n, 00220906
3617	02/03/2012	Atto di donazione accettata del 9/02/2012 rep. 46891/23130 , notaio Marco Monti rettificata con formalità trascritta il 19/05/2015 al n. 6497	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
6497	19/05/2015	Atto di donazione accettata del 16/05/2015 rep. 51541/26629 , notaio Marco Monti	Piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

7.19 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>
Sì	Sì	Sì	Sì	no	Sì	no

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

8. Vincoli e oneri dei Lotti indicati:


<i>Iscrizioni</i>			
<i>N.r.g./N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
22013/5415	17/07/2008	<p>Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 15/07/2008 a rogito del Notaio Monti Marco da Laterza, rep.n.36782/15308 per un montante ipotecario di € 1.600.000,00 ed un capitale di € 800.000,00 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di:</p> <p>fabbricato in corso di costruzione in Laterza fg 85, particella 1416 subb. 1-2-3, ente urbano in Laterza foglio 85 particella 1416 sub 4, terreno in Laterza foglio 85, particella 1416</p>	MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A. con sede in Firenze
13885/1699	21/07/2015	<p>Ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo condizionato del 16/07/2015 a rogito del notaio Monti Marco da Laterza, rep. n. 51828/26827, per un montante ipotecario di € 2.400.000,00 ed un capitale di €. 1.200.000,00 avente per oggetto</p> <p>Beni di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà in regime di separazione dei beni: -ente urbano in Laterza foglio 145, particella 1900 sub 2;</p>	BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in NAPOLI

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 230

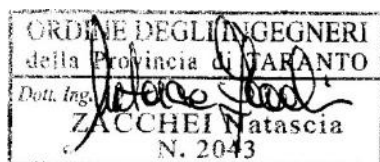
		beni di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota dell'intero in piena proprietà - Ente Urbano in Laterza foglio 145, par- ticella 1900 sub 2	
4295	30/12/2022	Ipoteca giudiziale contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per €. 400.000,00 di cui €. 1.058.217,26 per capitale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale di Taranto, in data 05/12/2022 rep. 2060/2022	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

8.1 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), 04/07/2023 Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Natascia Zacchei



NATASCIA ZACCHEI
Certificato N. 19FI00126PU17

UNI 11558:2014 E UNI PdR 16:2016
PERSONALE CERTIFICATO
VALUTATORE IMMOBILIARE - LIVELLO AVANZATO

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX



Indice allegati

Gli allegati comprenderanno: *Ricevute delle raccomandate A.R. e pec alle parti; Verbali di sopralluogo; Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; Visura catastale; Planimetria catastale; estratto di mappa, certificato di destinazione urbanistica; Titolo edilizio, progetto, eventuale agibilità; Atto di provenienza; Rilievo grafico; Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti; Schema riassuntivo descrittivo del lotto; Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008; Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. ; Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati; Attestazione terreni non gravati da usi civici come da attestazione della Regione Puglia.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it 232

Ing. Zacchei Natascia - Esecuzione immobiliare n° 48/2023 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX promossa da XXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it