

**Lotto n.1 – compendio immobiliare in Palagiano,  
via C. Pavese n.1 – piano T e piano 1°  
N.C.E.U. Fg. 20 p.lla 494 sub. 10 e sub. 3**

**Descrizione sintetica:** Piena proprietà del compendio immobiliare in Palagiano **composto dall'ufficio** di 108,00mq coperti posto al 1° piano dell'edificio di via C. Pavese n.1 con accesso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale e **dal box auto** di 67,50 coperti posto al piano terra dello stesso edificio con accessi sia dalla strada, attraverso la seconda serranda partendo da sinistra, sia dall'area cortilizia. **L'ufficio** si compone di ingresso, disimpegno, 4 vani e bagno per una superficie utile di 95,40mq, oltre a due balconi di 11,00mq e 13,70mq. **Il box auto** comprende un unico vano di 53,00mq e due piccoli ripostigli di 2,85mq e 4,40mq, per una superficie utile complessiva di 60,25mq.



**FOTO – Vista del fabbricato**

**Caratteristiche zona (all. 1/a)**

L'edificio di cui è porzione il compendio immobiliare in descrizione ricade nella periferia orientale dell'abitato di Palagiano, in una zona completamente urbanizzata, caratterizzata da fabbricati realizzati in epoche recenti ed aventi sviluppo variabile in altezza. La zona, a destinazione prevalentemente residenziale, è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, parcheggi e reti di servizi ai quali l'edificio è allacciato.

## DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

**Il fabbricato nel quale sono allocati gli immobili oggetto di stima è sito in Palagiano** alla via Cesare Pavese n.1 ed è composto da piano terra, adibito a box auto, e 3 piani superiori adibiti a residenze. **L'edificio, dotato di ascensore**, ha struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato, solai piani latero-cementizi e balconi realizzati con solette in cemento armato dotati di parapetti composti parte in muratura e parte con ringhiera metallica.

**L'alloggio (all. 1/b)** posto al primo piano è destinato ad ufficio, ha accesso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale, occupa una superficie coperta di 108,00mq e si compone di ingresso, disimpegno, 4 vani e bagno per una superficie utile di 95,40mq. All'esterno si completa con due balconi rispettivamente di 11,00mq e 13,70mq. L'altezza utile dei vani è pari a 2,85mt. L'unità immobiliare è allacciata ai pubblici servizi presenti nella zona.

**Il box auto (all. 1/c)** al piano terra è il primo a sud del vano scala, è dotato di tre accessi protetti da serrande metalliche avvolgibili, uno dal lato strada e due dal lato interno, occupa una superficie coperta di 67,50mq ed è composto da un ampio vano garage e da due piccoli depositi per una superficie utile complessiva di 60,25mq.



**FOTO – vano scala e porta di ingresso**



**FOTO – uffici**



**ASTE GIUDIZIARIE®**

**FOTO – box auto**

**ASTE GIUDIZIARIE®**



### ***Materiali ed impianti***

L'ufficio al primo piano è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e di intonaci finiti a stucco sulle pareti. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in ceramica. Gli arredi sanitari sono in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in p.v.c. muniti di avvolgibili in plastica. L'immobile è dotato degli impianti elettrico, idrico, telefonico, citofonico, televisivo e di climatizzazione a pompa di calore.

Il box al piano terra è rifinito con pavimento in cemento liscio ed intonaci finiti a stucco sulle pareti. Gli accessi sono protetti da serrande avvolgibili in metallo e le porte interne dei due depositi sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto elettrico e di allarme antintrusione.

### ***Stato manutentivo***

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di degrado delle strutture o delle rifiniture. Ottimo nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero compendio immobiliare.

<b><i>Superfici del bene</i></b>	
<b><i>Piano primo</i></b>	<b><i>Superficie utile</i></b>
Ingresso	15,50mq
Disimpegno	6,35mq
Ufficio	19,50mq
Ufficio	17,60mq
Ufficio	16,40mq
Bagno	3,35mq
Ufficio	16,70mq
<b>Totale</b>	<b>95,40mq</b>
<b><i>Sup. coperta</i></b>	<b><i>108,00mq</i></b>

	<b>Sup. non residenziale</b>
Balcone	11,00mq
Balcone	13,70mq
<b>Totale</b>	<b>24,70mq</b>
<b>Paino terra</b>	<b>Box auto</b>
Garage	53,00mq
Deposito	2,85mq
Deposito	4,40mq
<b>Totale</b>	<b>60,25mq</b>
<b>Sup. coperta</b>	<b>67,50mq</b>

### Confini

L'alloggio confina a nord con vano scala e con proprietà [redacted] ad est con via Pavese, a sud e ad ovest con area di pertinenza comune.

Il box confina a nord con vano scala e con locale tecnico comune, ad est con via C. Pavese, a sud con proprietà [redacted] ad ovest con area pertinenziale comune.

<b>Catasto urbano (all. 1/d)</b>							
<b>Lt.</b>	<b>Fg.</b>	<b>P. Ila</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Rend.</b>
<b>Comune di Palagiano</b>							
<b>I</b>	20	494	10	A/10	U	6 vani	€ 945,12
<b>I</b>	20	494	3	C/6	2	60mq	€ 148,74
In ditta: MARTELLONE S.r.l.							

### Pratica edilizia (all. 1/e-f)

Il compendio immobiliare, dotato del Certificato di Abitabilità n° 34 del 15/07/2008, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n°20 del 28/02/2006 e delle successive D.I.A. di variante del 12/04/2006 e n.16101 del 13/11/2007.

### Difformità e condonabilità



Dal confronto tra i grafici allegati al progetto approvato e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi sono emerse difformità consistenti in variazioni interne sia nel box al piano terra e sia nell'unità immobiliare adibita ad ufficio al primo piano.

Tali variazioni, ai sensi della normativa vigente, possono essere sanate con un esborso complessivo di € 3.500,00, comprensivo di spese tecniche, di cui si terrà conto nella determinazione del prezzo base.

**Verifica della titolarità del bene (all. 1/g-h)**

Il compendio immobiliare è di piena ed esclusiva proprietà della Soc. [redacted], per esserle pervenuto attraverso il seguente titolo:

- delibera di Verbale di assemblea per conferimento di ramo d'azienda del 02/12/2011, autenticato dal notaio Monti, rep.n.46442, registrato a Taranto il 14/12/2011 al n°18410, dalla ditta individuale [redacted]
- alla predetta ditta [redacted] il compendio era pervenuto per atto notaio Lecce del 01/12/2009, registrato a Taranto il 03/12/2009 al n.8395.

<i>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento:</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
<b>Piena proprietà</b>	<b>1/1</b>	<b>Conferimento di ramo d'azienda</b>	<b>Notaio Monti</b>	<b>02/12/2011</b>	<b>Reg. 14/12/11</b>	<b>1841</b>

<i>Stato di possesso</i>
I beni sono attualmente utilizzati dalla Società esecutata.

<i>Documentazione allegata/verificata</i>						
<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>

ASTE GIUDIZIARIE®	Sì	Sì	Sì	Sì	ASTE GIUDIZIARIE®	---	---
-------------------	----	----	----	----	-------------------	-----	-----

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. trascr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

### *Risultati dell'ispezione ipotecaria*

Come risulta dall'ispezione ipotecaria a carico del debitore esecutato sono risultate le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 09/05/2022 ai nn°12890/9402 a favore di [REDACTED] e [REDACTED].

### *Metodo di stima*

**Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, alla ubicazione del bene, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "D1" di Palagiano per le abitazioni civili ed i box auto. All'ufficio al primo piano è stato attribuito un valore unitario pari ad € 860/mq di superficie commerciale, ed al box al piano terra un valore unitario di € 450,00/mq di superficie commerciale. Le superfici sono state calcolate ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750.**

**Sup. commerciale ufficio: 108,00mq + 0,25 x 24,70mq = 114,17mq**

**Sup. commerciale box auto: 67,50mq**

**VALORE ALLOGGIO: 114,17mq x 860,00€/mq = € 98.186,20.**

**VALORE BOX AUTO: 67,50mq x 450,00€/mq = € 30.375,00.**

**VALORE COMPLESSIVO: € 98.186,00 + € 30.375,00 = € 128.561,20.**

A questo valore dovranno essere sottratte le spese per la sanatoria, pari ad € 3.500, da cui discende il prezzo a base d'asta: € 128.561,20 - € 3.500,00 = € **125.061,20 che si arrotonda a € 125.061,00.**

## DESCRIZIONE SINTETICA

**Piena proprietà** del compendio immobiliare in Palagiano **formato dall'ufficio** di 108,00mq coperti posto al 1° piano dell'edificio di via C. Pavese n.1 con accesso dalla porta a sinistra nel ballatoio delle scale e **dal box auto** di 67,50 coperti posto al piano terra dello stesso edificio con accessi sia dalla strada, attraverso la seconda serranda contando da sinistra, sia dall'area cortilizia. **L'ufficio** si compone di ingresso, disimpegno, 4 vani e bagno per una superficie utile di 95,40mq, oltre a due balconi di 11,00mq e 13,70mq. **Il box auto** comprende un unico vano di 53,00mq e due piccoli ripostigli di 2,85mq e 4,40mq, per una superficie utile complessiva di 60,25mq. **L'ufficio confina** a nord con vano scala e con proprietà [REDACTED] [REDACTED] ad est con via Pavese, a sud e ad ovest con area di pertinenza comune. **Il box confina** a nord con vano scala e con locale tecnico comune, ad est con via C. Pavese, a sud con proprietà [REDACTED], ad ovest con area pertinenziale comune. **L'ufficio** è censito nel N.C.E.U. di Palagiano in ditta [REDACTED] al foglio 20, p.lla 464, sub. 10, cat. A10 di classe unica, consistenza 6 vani, r.c. € 945,12.

**Il box** è censito nel N.C.E.U. di Palagiano in ditta [REDACTED] al foglio 20, p.lla 464, sub. 3, cat. C/6 di 2° classe, cons. 60,00mq, r.c. € 148,74. Il compendio immobiliare, dotato del Certificato di Abitabilità n° 34 del 15/07/2008, è stato realizzato con lievi difformità rispetto alla Concessione Edilizia n° 20 del 28/02/2006 ed alle successive D.I.A. di variante del 12/04/2006 e n.16101 del 13/11/2007, ma può conseguire la sanatoria, ai sensi delle vigenti disposizioni, con un esborso prevedibile di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. **Gli immobili sono attualmente utilizzati dalla Società esecutata.**

**Prezzo base: € 125.061,00**

**Lotto 5 - Compendio immobiliare in agro di Palagiano  
alla località Lenne,**

**N.C.T.: Fg. 37 – Fondi agricoli – piena proprietà delle p.lle 132, 200, 185;**

**Fg. 37 – strade interpoderali – ½ indiviso delle p.lle 186, 189, 192,  
195, 198 e piena proprietà delle p.lle 188 e 203;**

**Fg. 37 – residuo dalla demolizione parziale del capannone –  
piena proprietà della p.lla 141 (già p.lle 140, 191, 201, 202, 204).**

**N.C.E.U.: Fg. 37 – deposito - ½ indiviso della p.lla 133 sub. 1;**

**Descrizione sintetica: compendio immobiliare in agro di Palagiano, loc.  
Lenne formato da tre fondi agricoli in piena proprietà per complessivi Ha  
3.97.46 catastali (p.lle 132, 185, 200), da strade interpoderali (piena  
proprietà delle p.lle 188, 203 e metà indivisa delle p.lle 186, 189, 192, 195,  
198), dal residuo in piena proprietà della demolizione parziale del  
capannone abusivo di 775,00mq, consistente in un vano di 75,00mq (p.lla  
141) e dalla metà indivisa del deposito di 206,00mq coperti (p.lla 133  
sub.1).**



**FOTO - viste del fondo**

**Descrizione del compendio immobiliare (all. 5/a)**

Il compendio immobiliare è in agro di Palagiano, alla località Lenne,  
posto a circa 3,8km a sud-ovest dall'abitato ed è raggiungibile percorrendo da

Palagiano la Strada Provinciale n°31 per circa 3,2km. Giunti ad un bivio nel quale la S.P. n°31 devia a sinistra, bisogna proseguire per altri 600,00m. Il compendio è posto in parte a nord della strada ed in parte a sud.

Il compendio immobiliare è formato da tre fondi agricoli per complessivi Ha 3.97.46 catastali (p.lle 132, 185, 200), da strade interpoderali (p.lle 188, 203, 186, 189, 192, 195, 198), dal residuo della demolizione parziale del capannone abusivo di 775,00mq, consistente in un vano di 75,00mq (p.lla 141) e dalla metà indivisa di un deposito di 206,00mq coperti(p.lla 133 sub 1). Di seguito si riporta la descrizione di ogni parte che compone il compendio.

### **I FONDI AGRICOLI fg. 37 p.lle 132, 200 e 185**

I fondi in piena proprietà si estendono complessivamente per Ha 3.97.46 catastali, hanno giacitura pianeggiante, sono in gran parte recintati e per Ha 3.07.27 sono condotti ad agrumeto, qualità “Clementine” e “Navel” con filari di ulivi frangivento per are 90.19. l’agrumeto ha un’età di circa 35 anni, sesto d’impianto 5,00mt x 5,00mt ed è provvisto di impianto di irrigazione alimentato da due pozzi artesiani.





**FOTO - viste del fondo**

### **RESIDUATO DALLA DEMOLIZIONE DEL CAPANNONE**

**fig. 37 p.lla 141**

Come è stato precisato nella C.T.U. già depositata, il capannone identificato dalla p.lla 141, ad eccezione del fabbricato di 65,00mq utili realizzato prima del 1967 che comprende la scala che conduce ad un pozzo, dovrà essere demolito ad un costo prevedibile di € 48.000,00, già comprensivo di spese tecniche. Quanto residua dalla rimozione della copertura, cioè il massetto e le pareti verticali in cemento armato del capannone e le altre opere residuali della demolizione, **prive di consistenza plano-volumetrica e di valore commerciale**, potranno essere definite amministrativamente invocando l'art. 36 del D.P.R. 380/01,

A seguito della rimozione della copertura dovrà essere effettuata la variazione catastale del capannone.





ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LE STRADE INTERPODERALI

**piena proprietà delle p.lle 188 e 203 del fg. 37 e metà indivisa delle p.lle 186, 189, 192, 195, 198 del fg. 37**

Come documenta l'elaborato catastale riportato all'allegato...per l'accesso ai fondi, al residuo della demolizione del capannone e al deposito sono preposte strisce di terreno adibite a strade tutte individuate dalle p.lle 188, 203, 186, 189, 192, 195 e 198 il cui valore commerciale è stato compreso in quello attribuito ai fondi agricoli.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





**FOTO – viste delle strade interpoderali**

### **DESCRIZIONE DEL DEPOSITO**

#### **metà indivisa della p.lla 133 sub 1 del fg. 37**

Il deposito, individuato in catasto dal subalterno 1 della p.lla 133, occupa una superficie coperta di 206,00mq, si compone di un unico vano di 188,00mq ed ha una struttura portante costituita da telai di pilastri e travi in cemento armato e copertura realizzata con solai piani in latero-cemento. L'altezza utile è pari a 4,50m.





FOTO – deposito



**Servitù**

Il fondo è gravato da servitù di elettrodotto per il passaggio di una linea aerea.

**Confini**

Il fondo confina a nord con proprietà [redacted], ad est con strada provinciale, a sud con proprietà [redacted], ad ovest con strada provinciale.

<b>Catasto terreni (a.. 5/b)</b>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Qualità</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Reddito</i>	
						<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
<b>Comune di Palagiano</b>							
5	37	200	agrumeto	U	are 49.40	€ 191,35	€ 63,78
In ditta [redacted]							
5	37	185	AA uliveto AB agrumeto	2 U	are 90.19 Ha 1.75.38	€ 46,58 € 679,32	€ 32,61 € 226,44
In ditta [redacted]							
	37	132	agrumeto	U	are 82.49	€ 319,52	€ 106,51
In ditta [redacted]							
	37	188	AA agrumeto AB uliveto	U 2	Are 01.01 Are 07.93	€ 3,91 € 4,10	€ 1,30 € 2,87

In ditta: [REDACTED]							
37	203	agrumeto	U	Are 08.62	€ 33,39	€ 11,13	
In ditta: [REDACTED]							
37	186	AA orto irr. AB agrumeto	U U	Are 00.73 Are 02.00	€ 2,83 € 7,75	€ 0,94 € 2,58	
In ditta: [REDACTED], in ragione di ½ indiviso ciascuno							
37	189	agrumeto	U	Are 00.11	€ 0,43	€ 0,14	
In ditta: [REDACTED] in ragione di ½ indiviso ciascuno							
37	192	agrumeto	U	Are 00.29	€ 1,12	€ 0,37	
In ditta: [REDACTED] in ragione di ½ indiviso ciascuno							
37	195	AA orto irr. AB agrumeto	U U	are 00.25 are 02.00	€ 0,97 € 7,75	€ 0,32 € 2,58	
In ditta: [REDACTED] ragione di ½ indiviso ciascuno							
37	198	agrumeto	U	Are 02.59	€ 10,03	€ 3,34	
In ditta: [REDACTED] in ragione di ½ indiviso ciascuno							
37	141	ente urbano		are 09.50			

Catasto urbano							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend.
Comune di Palagiano							
	37	133	1	C/2	1	199 mq	€ 277,49
In ditta: [REDACTED] in ragione di ½ indiviso ciascuno							

### *Destinazione Urbanistica dei fondi agricoli e delle strade interpoderali*

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica riportato all'allegato 5/c nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Palagiano, il fondo distinto in catasto al Fg. 37 dalle p. lle 132, 185, 186,

**188, 189, 192, 195, 198, 200 e 203** ricade in zona "E – agricola".

Nel P.P.T.R. adottato con Delibera di Giunta Regionale n°1435 del 02/08/2013 le particelle 132, 185 e 185 rientrano in parte nella zona di rispetto della "Rete Tratturi".

***Pratiche edilizie – Edifici distinti dalle p.lle 141 e 133 sub. 1***

**Per il capannone identificato dalla p.lla 141** non esistono pratiche edilizie. Sarà eseguita la stima del solo fabbricato di 75,00mq realizzato in epoca precedente al 1967.

**Per il deposito identificato dalla p.lla 133 sub. 1** è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 16 del 09.03.1993 (**all. 5/d**) che assentiva la realizzazione di un deposito di 200,00mq coperti delle dimensioni in pianta di 10,00mt x 20,00mt. E stato realizzato un deposito di 205,90mq. La maggiore superficie coperta realizzata in difformità potrà essere sanata applicando l'art. 34 del DPR 380\_2001.con un esborso prevedibile di € 8.000,00 già comprensivo di spese tecniche.

***Verifica della titolarità del bene (all. 5/e)***

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] per essergli pervenuto attraverso il seguente titolo:

- atto di donazione del notaio Monti del 12/10/2011, rep.n.46040, registrato a Taranto il 19/10/2011 al n.15288, da [REDACTED];
- al predetto [REDACTED] il bene era pervenuto per atto di donazione notaio MONTI del 14/02/2007, rep.n.31871, da [REDACTED]

[REDACTED] i beni erano pervenuti in epoca antecedente il ventennio.



***Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento:***

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>Trasc.</i>	<i>n.</i>
<b>Piena proprietà</b>	<b>1/2</b>	<b>Compravendita</b>	<b>Notaio Vitale</b>	<b>19/08/76</b>	<b>07/09/76</b>	<b>12808</b>

La piena proprietà del fondo distinto dalle originarie p.lle 32 (ora p.lle 141 e 200), 46 (ora p.lle 132 e 133), 30 (ora p.lle 185, 186 e 187) e 47 (ora p.lle 194, 195 e 196), in ragione di ½ indiviso ciascuno, è pervenuta a

[REDACTED]

<b>Piena proprietà</b>	<b>1/2</b>	<b>Compravendita</b>	<b>Notaio Vitale</b>	<b>02/09/77</b>	<b>21/09/77</b>	<b>13370</b>
------------------------	------------	----------------------	----------------------	-----------------	-----------------	--------------

La piena proprietà del fondo distinto dalla originaria p.lla 7 (ora p.lle 197, 198, 199 e 143), in ragione di ½ indiviso ciascuno, è pervenuta a

[REDACTED]

Con atto notaio Monti rep. 31871 del 14/02/2007, dopo la data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 18/11/1994:

- le p.lle 185, 197, 194, 132, 133 sub.2, 141 sub.2 e 200 sono state donate in proprietà esclusiva a [REDACTED]
- le p.lle 186, 198, 195 e 133 sub.1 sono state donate in ragione di ½ indiviso ciascuno a [REDACTED]
- le p.lle 187, 199 e 196 sono state donate in proprietà esclusiva a [REDACTED]

Con atto notaio Monti rep.46040 del 12/10/2011, [REDACTED] ha donato le sue quote di proprietà sulle particelle 185, 197, 194, 132, 133 sub.2, 200 (per l'intero), 186, 198, 195 e 133 sub.1 (in ragione di ½ indiviso) a [REDACTED]

***Stato di possesso***

I beni sono utilizzati dai figli del debitore esecutato.

### *Stima*

Per la stima dei beni si è adoperato il metodo sintetico, basato sulla comparazione di valori assegnati a beni simili dei quali si ha conoscenza certa e diretta, e sulla individuazione di parametri oggettivamente valutabili che hanno permesso di individuare il più probabile valore di mercato del bene. Per l'attribuzione del valore si è tenuto conto della giacitura, della configurazione, della posizione, dell'altimetria e del grado di fertilità attuale e potenziale del terreno. La stima ha altresì considerato la viabilità interna ed esterna, l'accesso, la vicinanza ai centri abitati ed alle piazze di mercato, le risorse idriche (pozzo artesiano), potabili ed irrigue, il soprassuolo, i vincoli e le servitù. Per i fabbricati presenti sul fondo sono state considerate le caratteristiche intrinseche e lo stato di manutenzione e conservazione.

**All'uliveto è stato attribuito un valore unitario di € 11.000,00/Ha. All'agrumeto e all'orto irriguo è stato attribuito un valore unitario di € 19.000,00/Ha. Nei valori unitari attribuiti ai fondi sono compresi i valori delle strade interpoderali.**

**Al fabbricato per attività agricola realizzato prima del 1967 è stato attribuito un valore di € 270,00/mq di superficie coperta. Come è già stato precisato, per la rimozione delle coperture in acciaio, per le demolizioni ed il trasporto a discarica delle macerie è necessaria una spesa prevedibile di € 48.000,00 già comprensiva di spese tecniche.**

**Al deposito di 206,00mq coperti è stato attribuito un valore unitario pari ad € 400,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750.**

**VALORE COMMERCIALE FONDO AGRICOLO: Ha 3.07.27 x € 19.000,0/Ha + Ha 0.90.19 x € 11.000,00/Ha = € 58.381,30 + 9.920,90 = 68.302,20.**

**VALORE COMMERCIALE PORZIONE ANTE 1967: 65,00mq x €**

270,00/mq = € 17.550,00.

Sottraendo al valore anzi determinato le spese per le rimozioni/demolizioni pari ad € 48.000,00 si ottiene il seguente

VALORE TOTALE € 68.302,20 + € 17.550,50 - € 48.000,00 = € 37.852,70

VALORE COMMERCIALE DEPOSITO: 206,00mq x € 400,00/mq = € 82.400,00;

VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA: € 82.400,00 / 2 = € 41.200,00.

VALORE COMMERCIALE COMPLESSIVO:

€ 68.302,20 + € 17.550,00 + € 41.200,00 - € 48.000,00 = € 79.052,20, che si arrotonda ad € 79.000,00.

#### DESCRIZIONE SINTETICA

*Descrizione sintetica: compendio immobiliare in agro di Palagiano, loc. Lenne formato da tre fondi agricoli in piena proprietà per complessivi Ha 3.97.46 catastali (p.lle 132, 185, 200), da strade interpoderali (piena proprietà delle p.lle 188, 203 e metà indivisa delle p.lle 186, 189, 192, 195, 198), dal residuo in piena proprietà della demolizione parziale del capannone abusivo di 775,00mq, consistente in un vano di 75,00mq (p.lla 141) e dalla metà indivisa del deposito di 206,00mq coperti (p.lla 133 sub.1).*

*Il compendio immobiliare confina a nord con proprietà [redacted] e proprietà [redacted], ad est con strada provinciale, a sud con proprietà [redacted] ad ovest con strada provinciale.*

Nel N.C.T. i fondi agricoli sono censiti in ditta [redacted] al

fg. 37:

- p.lla 200, agrumeto di classe U, di 4.940,00mq, r.d. e 191,35, r.a. € 63,78;
- p.lla 185, AA uliveto di 2° cl., di 9.019,00mq, r.d. € 46,58, r.a. € 32,61; AB agrumeto di cl. U, di 17.538,00mq, r.d. € 679,32, r.a. € 226,44;
- p.lla 132 agrumeto di cl. U, di 8.249,00mq, r.d. € 319,52, r.a. € 106,51;



può conseguire la sanatoria applicando l'art. 34 del DPR 380/2001, con un esborso prevedibile di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. I beni sono utilizzati dai figli del debitore esecutato.

**Prezzo base lotto 5: € 79.000,00**

Taranto, 29/01/2024

il C.T.U.

Ing. Pasquale SPINOSA

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
della Provincia di TARANTO

Dott. Ing.  
SPINOSA PASQUALE  
N. 539