

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N.R.G.

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE ESECUTATO

7/2021

ASTE GIUDIZIARIE® Intesa S. Paolo S.p.A.
XXX + 2

ASTE GIUDIZIARIE®



GIUDICE DELL'ESECUZIONE

AUSILIARIO DEL GIUDICE

ESPERTO STIMATORE

Dott. Andrea PAIANO

ASTE GIUDIZIARIE® Avv. Martina OLIVIERI

ASTE GIUDIZIARIE®

Ing. Giuseppe SEMERARO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO



TRIBUNALE DI TARANTO
sez. III civile
Giudice: Dott. Andrea PALANO



Rapporto di valutazione dell'esperto
Ing. Giuseppe Semeraro

nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 07/2021 R.G.E.

Promosso da:

INTESA SAN PAOLO SPA

contro:

XXX



Ing. Giuseppe Semeraro

*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 892 sez. A settori civile, ambientale, dell'informazione. - Viale Magna Grecia, 99 - 74016 Massafra - Tel.mob. 335 6235 239
E mail: semeraro.ing@tin.it - P.E.C.: giuseppe.semeraro2@ingpec.eu*



Il presente rapporto di valutazione consta di n. 19 pagine numerate indice incluso, oltre al frontespizio e n. 5 allegati.



INDICE

1	INTRODUZIONE	3
1.1	Esperto nominato	3
1.2	Committente ed incarico	3
1.3	Scopo della consulenza	3
2	VERIFICHE PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE (ex art.567 c.2 c.p.c.).....	3
2.1	Controllo di completezza documentazione.....	3
2.2	Segnalazione al giudice difetto di documentazione	3
3	PIGNORAMENTO ED ELENCAZIONE DEI BENI DESUNTA DAGLI ATTI.....	3
4	IDENTIFICATIVI CATASTALI	4
4.1	Dati catastali originali - Catasto Terreni.....	4
4.2	Dati catastali originali - Catasto Fabbricati	4
4.3	Note sulla situazione catastale	5
5	OPERAZIONI PERITALI	6
6	FORMAZIONE DEI LOTTI	6
7	METODO DI STIMA	6
8	LOTTO UNICO	7
8.1	Provenienza	7
8.2	Accesso all'immobile	8
8.3	Caratteristiche della zona	8
8.4	Fondo e Fabbricati	9
8.5	Strutture portanti	11
8.6	Stato manutentivo dell'unità	11
8.7	Stato di possesso	12
8.8	Contratti, regolamenti e convenzioni in corso di validità.....	12
8.9	Stato Legittimo.....	12
8.10	Difformità-sanabilità	12
8.11	Consistenza.....	13
8.12	Agibilità.....	15
8.13	Confini	15
8.14	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	15
8.15	Caratteristiche e quotazioni immobiliari della zona	15
8.16	Rapporto di valutazione	15
8.17	Descrizione sintetica.....	16
8.18	Rilievi fotografici.....	17
9	ALLEGATI (fascicolo separato):	19
9.1	visura catastale storica con planimetria catastale;.....	19
9.2	titolo di proprietà;.....	19
9.3	titolo edilizio;.....	19
9.4	atto di asservimento;	19
9.5	rilevo dell'unità immobiliare;.....	19

1 INTRODUZIONE

1.1 Esperto nominato

ing. Giuseppe Semeraro – Iscritto all'Albo degli ingegneri Prov. Taranto al n. 892;
studio in v.le magna Grecia, 99 – 74016 Massafra (TA);
e-mail: semeraro.ing@tin.it – tel. 335 623 5239

1.2 Committente ed incarico

Tribunale civile di Taranto – sez.III civile – G.E. dott.ssa Francesca Zanna.
Esecuzione Immobiliare R.G. n. 07/2021 – Nomina in qualità di esperto stimatore – Provvedimento notificato in data 01.04.2021 ed accettato con atto di giuramento in data 22.09.2021. Alla presente procedura è stata riunita la R.G. n. 185/2023 con provvedimento del G.E. in data 06/11/2023.

1.3 Scopo della consulenza

Redazione di perizia di stima di beni immobili per i quali è prevista la vendita forzata a seguito dei pignoramenti immobiliari di seguito specificati.

2 VERIFICHE PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE (ex art.567 c.2 c.p.c.)

2.1 Controllo di completezza documentazione

Si dà atto che il creditore procedente ha depositato:

☒ una certificazione notarile sostitutiva in luogo dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia in data 11.02.2021 e dal dott. Luca Dell'aquila Notaio in Orta di Atella in data 23.06.2023.

la medesima risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento;

☒ certificato di residenza degli esecutati.

☐ estratto di matrimonio degli esecutati.

2.2 Segnalazione al giudice difetto di documentazione

Nessuna

3 PIGNORAMENTO ED ELENCAZIONE DEI BENI DESUNTA DAGLI ATTI

a) Verbale di pignoramento notificato da UNEP Corte d'Appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto in data 7/01/2021, trascritto al n.1818/1347 in data 27/01/2021 a favore di Intesa San Paolo Spa (c.f. 00799960158) sui seguenti immobili:

1) *Fabbricato sito in Statte (TA) nel N.C.E.U. al foglio 15, p.lla 497-sub 1; Cat A3, vani 7,5.*

b) Verbale di pignoramento notificato da UNEP Corte d'Appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto in data 08/05/2023 trascritto al n.16173/12400 in data 14/06/2023 a favore di ORGANA SPV srl (c.f. 05277610266) sui seguenti immobili:

1) *Fabbricato sito in Statte (TA) nel N.C.E.U. al foglio 15, p.lla 41; Cat. A3, vani 2,5.*

2) *Terreno sito in Statte (TA) nel N.C.T. al foglio 15, p.lla 16;*

3) *Terreno sito in Statte (TA) nel N.C.T. al foglio 15, p.lla 22;*

4) *Terreno sito in Statte (TA) nel N.C.T. al foglio 15, p.lla 33;*

5) *Terreno sito in Statte (TA) nel N.C.T. al foglio 15, p.lla 34;*

6) *Terreno sito in Statte (TA) nel N.C.T. al foglio 15, p.lla 38;*

7) *Terreno sito in Statte (TA) nel N.C.T. al foglio 15, p.lla 39;*

8) *Terreno sito in Statte (TA) nel N.C.T. al foglio 15, p.lla 40;*

9) *Terreno sito in Statte (TA) nel N.C.T. al foglio 15, p.lla 43;*

10) *Terreno sito in Statte (TA) nel N.C.T. al foglio 15, p.lla 44;*

11) Terreno sito in Statte (TA) nel N.C.T. al foglio 15, p.lla 45;

12) Terreno sito in Statte (TA) nel N.C.T. al foglio 15, p.lla 496.

4 IDENTIFICATIVI CATASTALI

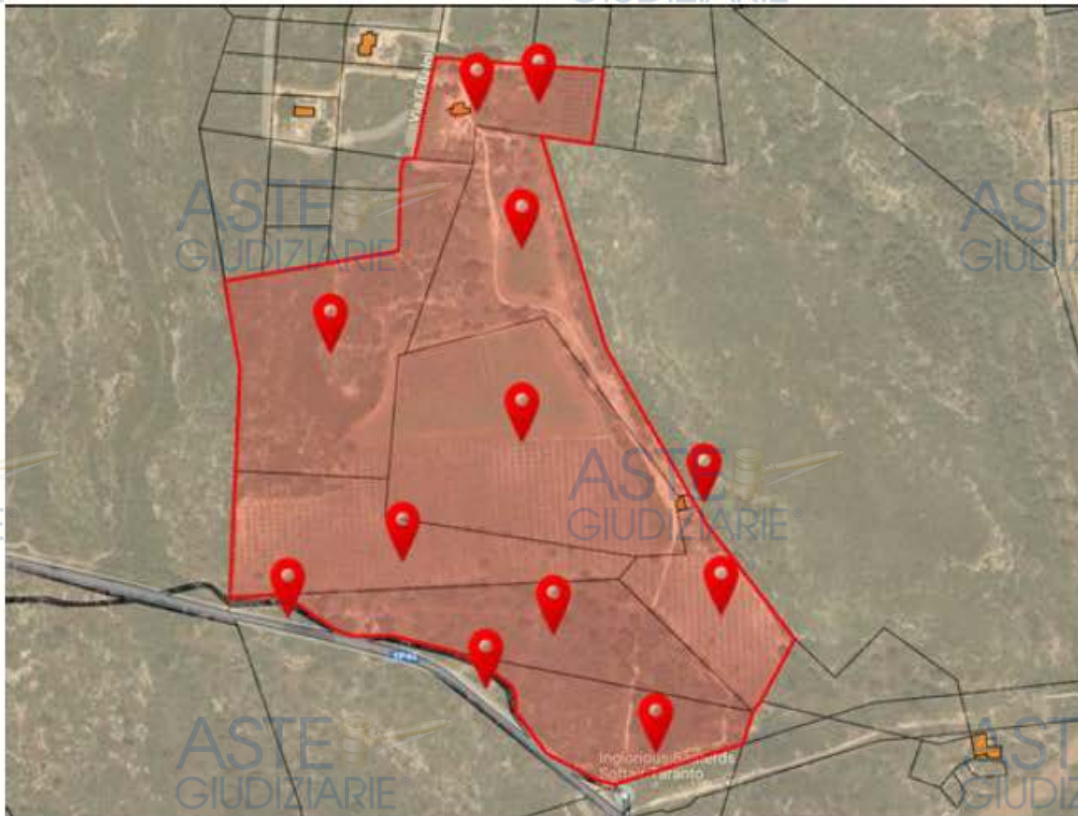
4.1 Dati catastali originali – Catasto Terreni

Comune di Statte (Cod. M298)							
n. progr.	Foglio	P.lla	Porz.	Qualità Classe	Superficie [ha are ca]	Redd. Domin.	Redd. Agrar.
1	15	16	AA AB	Uliveto 3 Pascolo 2	1 66 67 30 65	51,65 3,96	38,74 1,58
2	15	22	AA AB	Uliveto 2 Pascolo 2	32 50 1 51 70	15,95 19,59	10,91 7,83
3	15	33		Pascolo Arb 1	2 68 02	34,61	20,76
4	15	34	AA AB AC	Pascolo Arb 1 Uliveto 2 Pascolo 2	07 01 00 10 1 12 74	0,91 0,05 14,56	0,54 0,03 5,82
5	15	38		Uliveto 3	1 90 90	59,15	44,37
6	15	39	AA AB	Seminativo 4 Serra U	2 95 62 21 30	91,60 88,00	68,70 28,60
7	15	40	AA AB	Uliveto 2 Pascolo Arb 1	93 25 11 15	45,75 1,44	31,30 0,86
8	15	43	AA AB	Uliveto 3 Pascolo Arb 1	4 75 6 45	1,47 0,83	1,10 0,50
9	15	44		Pascolo 2	14 40	1,86	0,74
10	15	45	AA AB	Pascolo Arb 1 Pascolo 2	00 31 00 91	0,04 0,12	0,02 0,05
Intestati:							
11	15	496	AA AB	Uliveto 5 Pascolo 2	72 96 14 65	9,42 1,89	7,54 0,76
Intestati:							

4.2 Dati catastali originali – Catasto Fabbricati

n. progr.	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Vani.	Sup. cat.	Rendita
12	15	497	1	A/3	1	7,5	159	484,18
Intestati:								
13	15	41		A/3	3	2,5	57	225,95
Intestati:								

Dati derivanti da variazione territoriale del 20.10.1993 in atti dal 27.03.2006 L.R.n.22 proveniente dal comune L049A trasferito al comune M298. Annotazioni: proviene per vct dal foglio 103 del comune L049A.



Stralcio di mappa - fonte STIMATRIX for Maps

4.3 Note sulla situazione catastale

Nel corso dell'espletamento del mandato ho potuto accertare quanto segue.

- Il sig. XXX, imprenditore agricolo, nato a XXX il XXX, debitore esecutato nella procedura in oggetto, acquista dai sigg. XXX e XXX (entrambi comproprietari) il seguente immobile così come definito nell'atto di compravendita: *"...casa sita in Statte (TA) alla via Giuseppe Baini n. 18 composta da piano terra e primo piano e di pertinenziale giardino, confinante con strada e proprietà XXX, XXX e XXX o loro aventi causa e riportata nel N.C.E.U. di Statte al foglio 15, particella 497, subalterno 1..."*.

- Da ricostruzione catastale si è accertato che:

1. La particella indicata in rogito costituisce solo il suddetto fabbricato e non aggancia alcuna pertinenza;
2. il *"...pertinenziale giardino..."* identificato in atto di vendita senza indicazione di superficie ma solo attraverso la descrizione dei proprietari a confine coincide con la particella 496 del catasto terreni (in atti già dal 23.02.2007) e circoscrive completamente il fabbricato suddetto, dunque il compendio aggredito in definitiva è costituito da DUE particelle distinte:

1. La 497 sub 1 è il fabbricato intestato a XXX nato a XXX;
2. La 496 è il terreno formalmente intestato a XXX nato a XXX e XXX nata a XXX

- Le criticità rilevate sono dunque due:

1. Il terreno (p.lla 496) è intestato in catasto ai sigg. XXX e XXX;
2. Nell'atto di pignoramento trascritto il 27.01.2021 al n.1347 di formalità si riporta esclusivamente l'u.i. Fg.15 p.lla 497 sub 1;

Resa circostanziata segnalazione di quanto sopra al Sig. G.E., il Creditore procedente ha provveduto

ad integrare la procedura con il secondo pignoramento in data 08/05/2023 trascritto al n.16173/12400 in data 14/06/2023 che comprende la p.lla 496 e le restanti in capo alla XXX

I dati catastali riportati nel suddetto secondo pignoramento hanno consentito di individuare correttamente il compendio staggito.

5 OPERAZIONI PERITALI

Ai fini dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati ho condotto le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento;
- inizio delle operazioni peritali in data 08.10.2021;
- acquisizione delle planimetrie catastali;
- verifica e identificazione catastale e urbanistica degli immobili;
- accessi presso i competenti uffici comunali (Anagrafe, Stato civile, UTC) al fine di acquisire copia delle licenze e/o concessioni edilizie, certificati di destinazione urbanistica, convenzioni urbanistiche, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria, certificati di residenza e della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata all'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- ricognizione sugli immobili; acquisizione di relativi rilievi fotografici;
- accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo catastale ed urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie di progetto allegate alla licenza o alla concessione edilizia (art.12 D.M. 30.05.2002) anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici;
- atti di aggiornamento catastale;
- verifica sullo stato di possesso dei beni;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

6 FORMAZIONE DEI LOTTI

Dagli opportuni rilevamenti metrici e funzionali e dalle valutazioni tecniche sugli immobili sono state desunte la consistenza e la suscettibilità all'eventuale frazionabilità dei beni in esame.

Nella fattispecie non sussiste alcuna convenienza a frazionare l'immobile in più unità autonome finalizzata ad una sua valorizzazione anche in virtù della presenza in prossimità dell'abitazione degli organi di comando di una rete irrigua a servizio dei terreni del compendio. Quanto detto, in presenza di un eventuale frazionamento dei terreni dal fabbricato, renderebbe impossibile l'utilizzo della rete irrigua suddetta, dunque, si procede considerando l'intero compendio in un LOTTO UNICO.

7 METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato si adotta il "metodo del confronto" fondato su criteri di analogia con altri beni simili posti nella stessa zona.

Al suddetto valore saranno detratte le somme per spese da effettuare per lavori, ove necessari, a rendere il bene funzionale o per adeguamenti di conformità urbanistica e/o catastale ed aggiunte le somme per miglioramenti apportati in epoca recente onde pervenire infine al valore di stima.

S'intende che nell'attribuzione dei valori unitari così come nella determinazione delle potenzialità reddituali del bene assumerà carattere rilevante il diverso peso specifico dei seguenti fattori:

- ubicazione nel territorio urbano;
- dotazione di servizi di quartiere (parcheggi, servizi ed infrastrutture);
- caratteristiche tecnologiche della costruzione (impianti e materiali);

- livelli di confort e sicurezza in linea con gli standards più recenti;
- vetustà del bene;
- stato di conservazione e manutenzione;
- condizioni di contesto (piccolo o grande condominio, fabbricato bi o mono familiare, etc.);
- aree di pertinenza esclusive o condominiali (giardini, spazi ludici, parcheggi, terrazze e simili)
- flessibilità fisica e d'uso del bene;
- panoramicità ed esposizione;
- dinamicità del mercato generale e locale della zona.

Per il valore di mercato in condizioni di ordinarietà nel Comune di Statte per le colture considerate (agrumeto, oliveto ed incolto), si sono utilizzate le schede OVA, Osservatorio Valori Agricoli che in base alle principali caratteristiche tecniche dei terreni agricoli (fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza), consentono di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno mediante un apposito algoritmo operante nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo dei valori OVA.

Per la determinazione del valore di stima nel caso specifico si terrà conto:

- 1) dell'assenza di garanzia per vizi, trattandosi di vendita forzata
- 2) delle condizioni fitosanitarie delle piante.

8 LOTTO UNICO	Fabbricato ad uso residenziale sito in Statte alla via Giuseppe Baini, 18 - Foglio 15, Particella 471 sub 1 con terreni annessi
---------------	---

Zona di terreno agricolo di circa 15 ettari (149.604 mq), situato a circa 1.5 km ad est dal centro abitato di Statte, in via Baini, 18.

All'interno del terreno insiste un fabbricato di proprietà su due livelli.

A poca distanza insistono delle cavità naturali (grotte) utilizzate come deposito ed un semidiruto fabbricato in stato di abbandono e riportato in mappa.

8.1 Provenienza

particelle	Statte - Fg. 15 (ex Fg.103 del comune di Taranto) - p.lla 496 (già p.lla 185)
titolo	Atto di compravendita diritto di proprietà notaio Dora Maria Monticelli in Taranto in data 18.01.1988 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 05.02.1988 al n.2664/2150 dante causa XXX.
diritto reale	Piena proprietà
titolare	XXX XXX
particelle	Statte - Fg. 15 (ex Fg.103 del comune di Taranto) - p.lle 16 - 22 - 33 - 34 - 38 - 39 - 40 - 41 - 43 - 44 - 45
titolo	Atto di compravendita diritto di proprietà notaio Arcangelo Rinaldi in Martina Franca in data 04.05.1999 rep.46466 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto il 19.05.1999 al n.9007/6874 dante causa XXX.

diritto reale	Piena proprietà
titolare	XXX
particelle	Statte - Fg. 15 (ex Fg.103 del comune di Taranto) - p.lla 497 (già p.lla 185)
titolo	Atto di compravendita diritto di proprietà notaio Ernesto Fornaro in Bari in data 21.05.2007 rep.174177/26340 trascritto presso la Agenzia del territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto il 04.06.2007 al n.10312 danti causa XXX e XXX
diritto reale	Piena proprietà
titolare	XXX

8.2 Accesso all'immobile

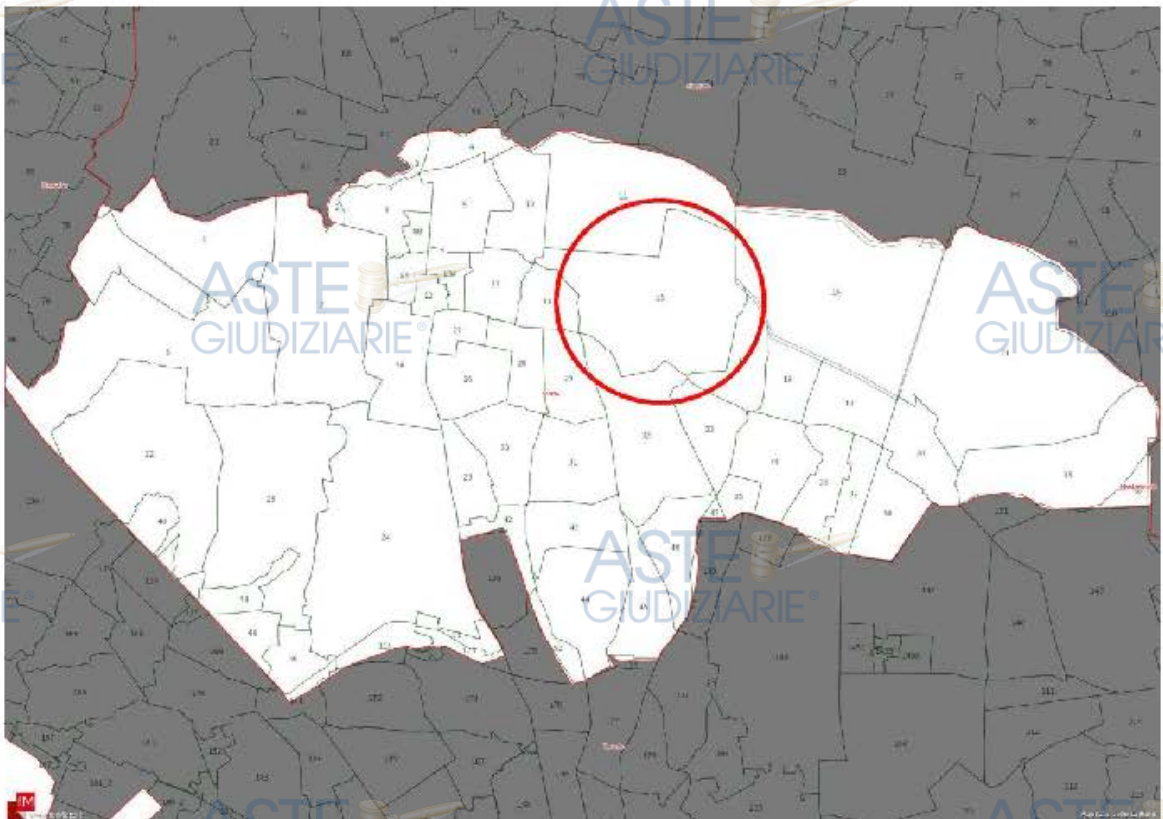
Il primo accesso agli immobili per le operazioni peritali è avvenuto in data 08.10.2021 alle ore 9,30 unitamente all'ausiliario del giudice ed al sig. XXX.

8.3 Caratteristiche della zona

Il cespite in esame ricade in un ambito extraurbano in Contrada Masseria Todisco in zona a prevalente carattere agricolo situato a circa 1.5 km ad est dal centro abitato di Statte; la zona è collegata alla rete viaria primaria ed è priva ovviamente di una sufficiente dotazione di servizi (scuole, esercizi commerciali, uffici amm.vi, trasporti pubblici, servizi sanitari).

Nel comprensorio la coltura prevalente è l'uliveto con tipologie vocate soprattutto per la produzione olearia sebbene recentemente attaccata dal flagello della Xilella che ha duramente colpito la produzione e per molti versi anche la sopravvivenza di molte piante.

La zona è sede di diverse aziende agricole con relative residenze ed è servita dalla rete elettrica e idrica.



Posizione del foglio 15 nel quadro d'unione del comune di Statte

8.4 Fondo e Fabbricati

L'intero appezzamento di terreno ha un'estensione di circa 15 Ha, è parzialmente munito di recinzione muraria con presenza di alberi d'alto fusto con funzione anche di frangivento. Esso è munito di una duplice possibilità di accesso: il primo, alla residenza, dalla strada comunale denominata Via Baini al civico 18 munito di cancello metallico ed il secondo, sul fronte sud dalla via che immette sulla SP 46 in direzione SS 172.



Ubicazione del sito rispetto al centro abitato

Nei pressi dell'accesso dalla via Baini è ubicato il fabbricato adibito a residenza permanente che si sviluppa su un piano terra ed un primo piano con copertura a spiovente.

L'abitazione, completamente indipendente, è sorta in forma abusiva negli anni '90 e definitivamente autorizzata mediante permesso in sanatoria del 2005.

Essa si compone di: soggiorno, disimpegno, cucina, lavanderia, n.2 camere al piano terra e n.2 ripostigli, un disimpegno, un bagno e n.2 camere al primo piano cui si accede per mezzo di una scala esterna. Al piano terra insistono altresì due verande ed un vano tecnico.



Le facciate esterne sono rivestite con lastre in pietra posate ad *opus incertum* per l'altezza del piano terra ed a rivestimento plastico spatolato al piano superiore. Pareti esterne e tramezzi sono in segati di tufo locale.

La superficie interna utile è pari a mq 120 circa e mq 23 di superficie esterna non residenziale.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura.

- Altezza utile interna m 2.80 (P.T), Var (1°P)
- Pareti finite con intonaco civile per interni (condizioni precarie per umidità di risalita);

- Bagni dotati di piastrelle in ceramica sul pavimento e sulle pareti fino all'altezza di circa 2,20 m;
- sanitari in porcellana (doccia, lavabo, bidet e w.c.) con rubinetteria in acciaio cromato (condizioni buone);
- Pavimentazione: piastrelle in ceramica monocottura vari medi formati in tutti i vani;
- Impianto idrico buono ed efficiente con allaccio alla rete civica;
- Impianto fognario privato a mezzo vasca imhoff;
- Impianto elettrico efficiente e non completamente a norma;
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda: caldaia a gas radiatori in alluminio e boiler accumulo;
- Impianto di raffrescamento: climatizzatori a parete;
- Infissi esterni: serramenti in pvc/alluminio a tenuta termica (vetro-camera) con persiane oscuranti in alluminio (condizioni buone);
- Infissi interni: porte in mdf lisce laccate bianche (condizioni buone);
- L'ingresso è munito di portoncino rinforzato di colore verde;
- accessibilità disabili motori: negativa.

Il fabbricato manifesta svariate soluzioni costruttive estemporanee e talora fuori dai canoni della più elementare sicurezza (vedi scala esterna dai gradini semisgretolati e priva sia di adeguata pavimentazione e di idonea ringhiera di protezione verso il vuoto; balconi e tettoie realizzati con sottili pannelli coibentati sostenuti da puntelli metallici da carpenteria in numero e posizione inadeguati o vari cavi elettrici di alimentazione dei climatizzatori lasciati a vista all'esterno privi di idoneo isolamento).

Nell'area posteriore all'abitazione insiste un'area adibita a piazzale di sosta di mezzi agricoli e stoccaggio di materiali per i quali si utilizzano anche delle cavità naturali (grotte) in un costone calcarenitico nonché due tettoie ombreggianti e di protezione dalle intemperie in struttura metallica e lamiera ondulata. L'area scoperta è sistemata a piazzale sterrato di stoccaggio su cui sono disseminati in maniera confusa svariati materiali ed oggetti all'apparenza residuali di attività agricole e/o artigianali privi di valore e perlopiù da destinare a discarica.



Le particelle 16 e 40 sono attraversate da una linea aerea di media tensione con la presenza di un

traliccio metallico posto sul margine della prima.

8.5 Strutture portanti

Strutture verticali: muratura portante e calcestruzzo;
Solai: in latero-cemento;
chiusure perimetrali: murature in tufo e mattoni;
copertura: tetto a spiovente.



Il fabbricato principale



Il fabbricato secondario

Il fabbricato secondario è di remota costruzione ed è realizzato in muratura portante privo d'ogni rifinitura, utilizzato come deposito, semidiruto e quasi completamente aggredito da umidità da carente impermeabilizzazione in copertura e da infiltrazioni di risalita capillare dal terreno.

8.6 Stato manutentivo dell'unità

L'immobile principale in esame non appare necessitare di opere urgenti di manutenzione straordinaria.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione dell'unità immobiliare: medie condizioni.

8.7 Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta in possesso del suddetto titolare e del suo nucleo familiare ed è, come dichiarato, occupato stabilmente.

8.8 Contratti, regolamenti e convenzioni in corso di validità

Trascrizione di vincolo di destinazione urbanistica (atto di asservimento) Reg.Gen. n.15409 e 15410 Reg. Part. n.9917 e n.9918 del 10.06.2005 a favore del Comune di Statte contro XXX Luigi nato a XXX e XXX nata a XXX in virtù di atto pubblico del

segretario Com.le Lucia D'Arcangelo in data 12.05.2005 rep. n.188 sulle seguenti p.lle:

Comune di Taranto fg 103 p.la 185 di are 88.60 oggi Comune di Statte fg 15 p.lle 496 e 497;

Comune di Taranto fg 103 p.la 33 di ha 2.68.02 oggi Comune di Statte fg 15 p.la 33 in parte;

in forza del quale i sogg. XXX e XXX si obbligano, ciascuno per quanto di sua titolarità, nonché per sé e per i propri aventi causa a qualunque titolo, a destinare permanentemente alla volumetria del fabbricato consentito l'area della superficie complessiva di mq 12.360 di cui mq 3.500 ricadenti nella sopra indicata pc.33 del fg 103 di più ampia estensione e di proprietà esclusiva di XXX, nonché a destinare permanentemente a parcheggio l'area della superficie complessiva di mq 42, come dette aree risultano evidenziate dalla planimetria allegata al presente atto.

8.9 Stato Legittimo¹

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Statte, è stato accertato che il fabbricato principale esistente censito alla p.la 497 è stato autorizzato come fabbricato rurale per civile abitazione in virtù dei seguenti titoli:

- "Permesso di Costruire in Sanatoria" n. 70 del 13.05.2005 pratica 09/2002.

8.10 Difformità-sanabilità

Sulla scorta di accertamenti effettuati in sito e con l'ausilio degli elaborati del progetto approvato per ultimo sono state riscontrate le seguenti difformità di carattere urbanistico e catastale.

Segnatamente sono stati ravvisate modifiche morfologiche ed incrementi planovolumetrici riportati in tabella:

Scheda di conformità	
URBANISTICA	
rispetto al "Permesso di Costruire in Sanatoria" n. 70 del 13.05.2005 pratica 09/2002.	
PIANO TERRA	
DIFFORMITÀ:	
- Diversa distribuzione degli spazi interni; - Variazione prospettica; - Eliminazione della scala interna per l'accesso al primo piano e chiusura a solaio;	

¹ Riporto la definizione integrale di Stato Legittimo dell'art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/01:

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020).

PIANO PRIMO**DIFFORMITA'**

- ampliamento superficie sul ballatoio;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- variazione prospettiva.

CATASTALE

rispetto alla planimetria depositata il 05.03.2007 prot. TA0047021

DIFFORMITA'

- Diversa distribuzione interna a piano terra;
- Diversa distribuzione interna a piano primo;

Osservazioni in riferimento alla sanabilità urbanistica delle opere

Si osserva preliminarmente che gli ampliamenti a piano primo (creazione di piccolo vano sul balcone) e a piano terra (creazione copertura atrio retrostante) NON sono sanabili, pertanto sono da demolire; la diversa distribuzione interna e variazione prospettiva sono sanabili, a seguito di acquisizione Compatibilità Paesaggistica, con S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 del D.P.R. 380/01.

Quanto rilevato in difformità dal titolo edilizio potrà dunque in parte essere sanato ai sensi della normativa urbanistica in vigore ed in parte rimosso (vano a sud 1°P, tettoie a P.T., manufatti precari).

N.B. l'istanza di sanatoria sarà effettuata a cura e spese del nuovo titolare del compendio pignorato ed andrà verificata di concerto con i tecnici istruttori dell'ufficio urbanistico del Comune di competenza all'epoca dell'inoltro della stessa sia per le tariffe vigenti e sia per la modalità di calcolo.

- Costi di procedura:

Diritti ed oneri comunali e sanzioni, circa € 2.000 + 200€ per diritti d'istruttoria.

Spese di demolizione e smaltimento detriti € 6.000

Onorario professionale € 2.000

Aggiornamenti catastali

Al fine di regolarizzare la situazione catastale si rende necessario redigere i necessari atti di aggiornamento ai costi sotto riportati.

- Costi di procedura:

Diritti e sanzioni, circa € 70,00.

Onorario professionale € 400,00

8.11 Consistenza

Le superfici vengono computate adottando i criteri espressi dal "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare - Allegato 5: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto dall'Agenzia delle Entrate nel quale si richiamano gli indirizzi dettati dal DPR 138/98 e da cui scaturisce la definizione di *superficie commerciale* riveniente dalla somma:

- Superficie lorda dei vani principali ed accessori diretti* (tipo bagni, cucine, lavanderie) data dall'area dell'u. imm. la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm.25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione di un solo piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.
- Superficie di pertinenze esclusive* b1) *di ornamento* (tipo balconi, terrazze a livello, verande coperte, giardini) e b2) *di servizio* (tipo cantinole, bucatai, box auto) data dal dettaglio delle superfici

accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione, come ad es.:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35% fino a mq 25; 12% per la superf. eccedente.
- balconi con vista: 30% fino a mq 25; 10% per la superf. eccedente.
- balconi su corti chiuse: 20% fino a mq 25; 7% per la superf. eccedente.
- lastrico solare di copertura, di proprietà ad uso esclusivo ma con accesso dalla scala condominiale: 15% fino a mq 25; 5% per la superf. eccedente.
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.
- aree esterne recintate e pavimentate, 10% fino al quintuplo della superficie lorda dell'u.i.; 2% per la superf. eccedente.
- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage privato 30-40%;
- posto auto coperto, 20-30%;

	vano	sup. resid. utile	sup. non res. utile
PIANO TERRA	SOGGIORNO	20,71	
	DISIMPEGNO	5,34	
	CUCINA	12,92	
	WC LAVANDERIA	5,57	
	LETTO 1	14,48	
	LETTO 2	8,48	
	ATRIO SCOPERTO		23,10
	VANO CALDAIA		6,47
	superficie totale	67,50	29,57

PRIMO PIANO	DISIMPEGNO	4,36	
	BAGNO	3,36	
	RIP.1	2,20	
	LETTO 1	16,32	
	RIP.2	7,25	
	LETTO 2	19,2	
	BALCONE		6,05
	superficie totale	52,69	6,05

Le misure delle superfici delle varie aliquote scaturiscono da rilievi metrici effettuati direttamente in occasione dei sopralluoghi.

8.12 Agibilità

Il fabbricato non dispone di certificato/dichiarazione di agibilità.

Sarà necessario produrre i certificati di conformità degli impianti, il collaudo statico oltre agli aggiornamenti catastali citati.

Costo stimato: 3000€.

8.13 Confini

Il compendio pignorato confina, in senso orario, con le seguenti particelle:

Nord: fg 15 p.lle 249, 2533, 259, 260, 261, 262, 366, XXI

Est: fg 15 p.lle 395, 340, 341

Sud: fg 15 p.lle 339, area espropriata interposta con le p.lle 45, 44, 43;

Ovest: fg.14 p.la 19.

8.14 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Si rimanda all'allegata certificazione notarile ventennale a firma del dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia in data 11.02.2021 e dal dott. Luca Dell'aquila Notaio in Orta di Atella in data 23.06.2023.

8.15 Caratteristiche e quotazioni immobiliari della zona

Relativamente ai terreni (p.lle 16, 22, 33, 34, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 497), a seguito di indagini condotte fra studi notarili, agenzie immobiliari, tenuto conto altresì dei valori riportati nelle più diffuse banche dati delle quotazioni del mercato immobiliare agricolo, si è concluso che le compravendite di terreni simili a quello in esame rilevano prezzi intorno a 13.000 €/ha per l'uliveto irriguo e 2.500 €/ha e che, considerate nello specifico le caratteristiche funzionali l'età degli alberi, la presenza di irrigazione ed il contesto dell'iter in cui si opera, si quotano intorno a:

uliveto: 11.000 €/ha .

pascolo: 2.200 €/ha

Per quanto attiene al fabbricato, considerate nello specifico le caratteristiche estetiche-funzionali, le dotazioni, la vetustà e le finiture dell'immobile in esame nella media, la non applicabilità della garanzia per vizi ai sensi dell'art.1490 del c.c., si ricava, mediante analisi parametrica, un valore unitario di 900 €/mq.

SUPERFICIE COMMERCIALE			
aliquota	superficie	coeff. di ragguaglio	sup. commerc.
SUPERFICIE LORDA (*) ALLOGGIO P.T.	83,70	100%	83,70
ATRIO SCOPERTO P.T.	26,65	35%	9,33
SUPERFICIE LORDA (*) ALLOGGIO 1° P.	61,91	100%	61,91
BALCONI	10,66	30%	3,20
LOCALI ACCESSORI (VANO TECNICO P.T.)	7,99	30%	2,40
superficie totale			160,54

(*) intesa come area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di edificio terra-tetto riconducibile al medesimo proprietario saranno compresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

8.16 Rapporto di valutazione

In coerenza a quanto innanzi illustrato e tenuto conto di ciascun fattore di valutazione, di una appetibilità complessivamente contenuta del bene oggetto di valutazione e della finalità della presente perizia di stima si ricavano, con riferimento al corrente primo semestre del 2026, compresa la riduzione del prezzo praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, i

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

valori sotto riportati:

Terreni:

uliveto $V_t = 4,6 \text{ ha} \times 11.000 \text{ €/ha} = 50.600 \text{ €}$

Pascolo cespugliato $V_t = 10,36 \text{ ha} \times 2.200 \text{ €/ha} = 22.792 \text{ €}$

Fabbricati:

- superficie commerciale: 160,54 mq

$V_f = \text{mq } 160,54 \times 900 \text{ €/mq} = \text{€ } 144.486$

Nella fattispecie occorre:

A. detrarre le somme seguenti (vedi preced. p.to 8.10)

A1. € 4.200 per spese di sanatoria edilizia comprese spese tecniche;

A2. € 6.000 per demolizione e smaltimento del vano a 1°P e tettoia P.T. non sanabili;

A3. € 470 per aggiornamenti catastali;

A4. € 3.000 per spese di agibilità edilizia (vedi preced. p.to 8.12)

Per un totale V_A da detrarre pari a € 13.670,00

Si considera irrisorio ai fini della presente stima il valore del rudere insistente sulla p.lla 41.

Dunque

$V_t + V_f - V_A = \text{€ } 73.392 + 144.486 - 13.670 = \text{in c.t. € } 204.000$ (duecentoquattromila).

8.17 Descrizione sintetica

LOTTO UNICO
<i>Piena proprietà di zona di terreno agricolo di circa 15 Ha dei quali 4,5 di tipo uliveto, il resto tipo pascolo parzialmente munito di recinzione, situato a circa 1,5 km a sud-est dal centro abitato di Statte, con duplice possibilità di accesso: il primo dalla strada comunale denominata Via Baini al civico 18 munito di cancello metallico ed il secondo, sul fronte sud dalla via che immette sulla SP 46 in direzione SS 172.</i> <i>All'interno del terreno insiste un fabbricato ad uso residenza con superficie utile interna di circa mq 120. Superfici accessorie mq 35.</i> <i>In catasto terreni: Comune di Statte al Fg. 15, P.lla 16, 22, 33, 34, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 496.</i> <i>In catasto fabbricati: Comune di Statte al Fg. 15, P.lla 41, 497.</i> <i>Coord. GPS: 40.56223995, 17.23029077</i> <u><i>N.B. L'unità immobiliare presenta abusi edilizi, e dovrà essere regolarizzata ai sensi del DPR 380/2001 con somme di cui si è tenuto conto nella stima.</i></u>
Valore di stima $V_s = 204.000$ (duecentoquattromila)

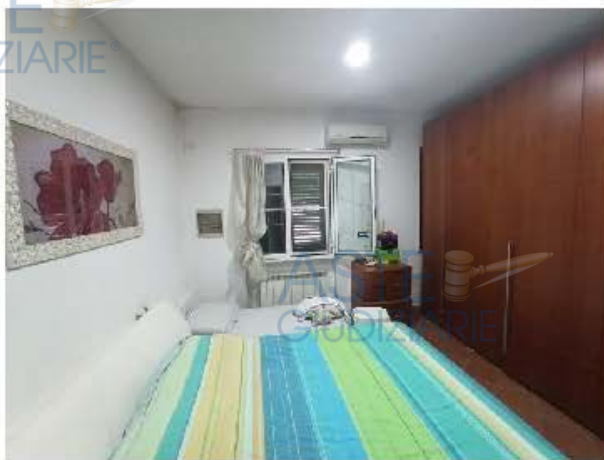
8.18 Rilievi fotografici



Foton1 - Ingresso-soggiorno



Foton2 - Cucina



Foton3 - Letto1 PT



Foton4 - Letto2 PT



Foton5 - Lavanderia



Foton6 - Atrio esterno (copertura da rimuovere)



Foto n.7 - Manufatti precari da rimuovere



Foto n.8 - Letto 1°P



Foto n.9 - Letto 2°P



Foto n.10 - Bagno 1°P



Foto n.11 - Area esterna al fabbricato



Foto n.12 - Uliveto giovane

Completato l'incarico ricevuto, io sottoscritto esperto deposito in forma telematica la presente relazione composta da 19 (diciannove) pagine e da 5 (cinque) allegati sottoelencati e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Taranto, _15.03.2026_

l'esperto

Ing. Giuseppe Semeraro

9 ALLEGATI (fascicolo separato):**9.1 visura catastale storica con planimetria catastale;****9.2 titolo di proprietà;****9.3 titolo edilizio;****9.4 atto di asservimento;****9.5 rilievo dell'unità immobiliare;**