

Perizia di Stima

STUDIO TECNICO GEOM. Giuseppe GALLONE

Tribunale Civile di Taranto
Ufficio delle Procedure Concorsuali
Fallimento n. 25/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]
CURATORE: Avv. Barbara MAGGIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di lotti liberi siti nel Comune di Manduria (TA), Programma di Liquidazione ex art. 104 ter L.F.

Il Tecnico
(Geom. Giuseppe GALLONE)

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Taranto
Iscrizione Albo
N. 4628
Geom. Giuseppe
GALLONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]
CURATORE: Avv. Barbara MAGGIO

Relazione di Perizia

di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato lotti di terreni non edificati siti nel Comune di Manduria (TA). Programma di Liquidazione ex art. 104 ter L.F. Fallimento n. 25/2022 Costa Jonica srl.

L'Avv. Maggio Barbara, Curatore del Fallimento n. 25/2022 [REDACTED] a seguito di autorizzazione del Giudice [REDACTED], incaricava il sottoscritto [REDACTED], regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Taranto al n° 1628, a procedere alla stima dei terreni censiti in catasto foglio 27 particelle 129 e 178, foglio 48 particelle 1629, 1632, 1633, 1752 e foglio 74 particelle 534 e 600, previo accertamento della loro destinazione urbanistica, provenienza e continuità delle trascrizioni.

PARTE 1° → OPERAZIONI PERITALI

➤ 1a → Accertamento della destinazione urbanistica (vedi ALLEGATO A).

A seguito di richiesta via [REDACTED] Il Comune di Manduria rilasciava Certificato di destinazione urbanista tramite [REDACTED] che appresso si riassume:

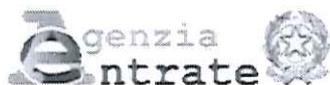
Comune	Ditta	Foglio	Particella	Destinazione Urbanistica	Vincolo PPTR
Manduria (TA)	Costa Jonica srl	27	129	Zona agricola	SI
		27	178		
		48	1629	Zona di espansione "C3"	NO
		48	1752		
		48	1632	Zona Unità sportive di base	NO
		48	1633		
		74	534	Zona edili. Esist. e ristruttur. "Bb"	NO
		74	600		

➤ 1b → Accertamento provenienza e continuità delle trascrizioni.

(vedi ALLEGATO B → Ispezioni Ipotecari – Elenco Sintetico e Stampa Note).

Sono state effettuate le sotto riportate consultazioni ipo-catastali per i lotti censiti al foglio 27 particelle 129 e 178, foglio 48 particelle 1629, 1632, 1633, 1752 e foglio 74 particelle 534 e 600.

Inoltre si è provveduto per il tramite di ispezione telematica presso Ufficio Provinciale di Taranto – Servizio di Pubblicità Immobiliare dell’Elenco Sintetico e Stampa Note:



[REDACTED] CONSULTAZIONI - PROFILO B)
Tutte le operazioni effettate il : 18/01/2024



Ispezione ipotecaria numero T400688 - TARANTO

Catasto: Terreni Foglio: 27 Part.: 129

Elenco note Catasto: Terreni Comune: MANDURIA Prov: TA Foglio: 27 Part.: 129

Ispezione ipotecaria numero T401768 - TARANTO

Catasto: Terreni Foglio: 27 Part.: 178

Elenco note Catasto: Terreni Comune: MANDURIA Prov: TA Foglio: 27 Part.: 178

Ispezione ipotecaria numero T403182 - TARANTO

Catasto: Terreni Foglio: 48 Part.: 1629

Elenco note Catasto: Terreni Comune: MANDURIA Prov: TA Foglio: 48 Part.: 1629

Ispezione ipotecaria numero T403722 - TARANTO

Catasto: Terreni Foglio: 48 Part.: 1632

Elenco note Catasto: Terreni Comune: MANDURIA Prov: TA Foglio: 48 Part.: 1632

Ispezione ipotecaria numero T404013 - TARANTO

Catasto: Terreni Foglio: 48 Part.: 1633

Elenco note Catasto: Terreni Comune: MANDURIA Prov: TA Foglio: 48 Part.: 1633

Ispezione ipotecaria numero T404601 - TARANTO

Catasto: Terreni Foglio: 48 Part.: 1752

Elenco note Catasto: Terreni Comune: MANDURIA Prov: TA Foglio: 48 Part.: 1752

Ispezione ipotecaria numero T405094 - TARANTO

Catasto: Terreni Foglio: 74 Part.: 534

Elenco note Catasto: Terreni Comune: MANDURIA Prov: TA Foglio: 74 Part.: 534

Ispezione ipotecaria numero T405536 - TARANTO

Catasto: Terreni Foglio: 74 Part.: 600

Elenco note Catasto: Terreni Comune: MANDURIA Prov: TA Foglio: 74 Part.: 600



➤ 1c → Certificazione Notarile Ventennale. (vedi ALLEGATO C).

Si allega Certificazione Ipotecaria Ventennale [redacted] da cui si desume:

Quadro Sinottico di Riepilogo



A) TITOLI DI PROVENIENZA – PROVENIENZA ULTAVENTENNALE.

SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TARANTO-TERRITORIO

Alla situazione di titolarità degli immobili della presente perizia, si è pervenuti in forza dei seguenti atti:

1) Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 27 particella 129 categoria uliveto classe 4 di are 26.20:

- [redacted] con sede in Manduria (TA) [redacted] per l'intera piena proprietà per essere pervenuto alla medesima [redacted] con sede in Manduria (TA) [redacted] con atto di compravendita del [redacted] per Notaio [redacted] presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto [redacted]

[redacted] con sede in Manduria (TA) c.f.: [redacted] per l'intera piena proprietà per essere pervenuto [redacted] con atto di compravendita del [redacted] per Notaio [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data [redacted]

[redacted] a Manduria (TA) per l'intera proprietà con atto di divisione [redacted] Notaio Di Iorio trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lecce Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce in data [redacted]

2) Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 27 particella 178 categoria uliveto classe 4 di are 16.63:

- [redacted] con sede in Manduria (TA) [redacted] per l'intera piena proprietà per essere pervenuto dalla [redacted] con sede in Manduria (TA) [redacted] con atto di compravendita del [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data [redacted]

[redacted] con sede in Manduria (TA) c.f.: [redacted] per l'intera piena proprietà per essere pervenuto [redacted] con atto di compravendita del [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data 21.03.2006 ai nn.4615/8085;

[redacted] A) per l'intera proprietà con atto di divisione [redacted] l'Agenzia del Territorio di Lecce Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce [redacted]

3) Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1629 categoria uliveto classe 3 are 10.24 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),

4) Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1632 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),

ASTE GIUDIZIARIE.it

5) Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1633 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),

6) Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1752 categoria uliveto classe 3 ca 00.41 (ex particella 1630 giusta frazionamento del 26.08.2013 n.99524.1/2013 ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 pratica n.TA0165278 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006):

██████████ sede in Manduria (TA) ██████████ essere pervenuti alla medesima società da ██████████ nato a Manduria (TA) ██████████ con atto di compravendita del 11.12.2009 per Notar ██████████ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data ██████████

██████████ (██████████) il ██████████ l'intera piena proprietà per essere pervenuti con atto di compravendita del ██████████ per Notaio Adami trascritto ██████████

7) Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 74 particella 534 categoria seminativo classe 3 are 02.46 (ex particella 229 giusta frazionamento del 28.08.1978 n.264.1/1978),

8) Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 74 particella 600 categoria seminativo classe 3 are 01.43 (ex particella 229 giusta frazionamento del 04.03.1980 n.113.1/1980):

██████████ in sede ██████████ per essere pervenuti per l'intera piena proprietà alla medesima società ██████████ in atto di compravendita del ██████████ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Taranto in data ██████████

██████████ data ██████████ l'intera piena proprietà per essere pervenuti con atto di donazione accettata del ██████████ per Nota ██████████ trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto Servizio di Pubblicità Immobiliare in data ██████████

B) CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI EX ART.2650

Sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla trascrizione Sentenza Dichiarativa di Fallimento Tribunale di Taranto del 08.08.2022 rep.68/2022.

C) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Taranto -Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia, le formalità pregiudizievoli di seguito riportate:

1 - Ipoteca volontaria per ██████████ iscritta a favore di Centrobanca - ██████████ e contro ██████████ con sede in Manduria (TA) p.iva ██████████ capitale ██████████ iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data ██████████ interamente a carico degli immobili:

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1629 categoria uliveto classe 3 are 10.24 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1632 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1633 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1752 categoria uliveto classe 3 ca 00.41 (ex particella 1630 giusta frazionamento del 26.08.2013 n.99524.1/2013 ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 pratica n.TA0165278 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006).

2 - [redacted] spa con sede in Roma de [redacted] iscritta a favore di Equitalia Sud spa con sede in Roma [redacted] on sede in Manduria (TA) p.i. [redacted] iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data [redacted] limitatamente a carico degli immobili:

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1629 categoria uliveto classe 3 are 10.24 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006) in ditta Costa Jonica S.r.l. con sede in Manduria c.f. 02317490734.
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1632 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1633 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1752 categoria uliveto classe 3 ca 00.41 (ex particella 1630 giusta frazionamento del 26.08.2013 n.99524.1/2013 ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 pratica n.TA0165278 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 74 particella 534 categoria seminativo classe 3 are 02.46 (ex particella 229 giusta frazionamento del 28.08.1978 n.264.1/1978),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 74 particella 600 categoria seminativo classe 3 are 01.43 (ex particella 229 giusta frazionamento del 04.03.1980 n.113.1/1980).

3 - [redacted]

10.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data [redacted] ai [redacted] limitatamente a carico degli immobili:

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 27 particella 129 categoria uliveto classe 4 di are 26.20,

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 27 particella 178 categoria uliveto classe 4 di are 16.63,
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1629 categoria uliveto classe 3 are 10.24 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1632 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1633 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1752 categoria uliveto classe 3 ca 00.41 (ex particella 1630 giusta frazionamento del 26.08.2013 n.99524.1/2013 ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 pratica n.TA0165278 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 74 particella 534 categoria seminativo classe 3 are 02.46 (ex particella 229 giusta frazionamento del 28.08.1978 n.264.1/1978),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 74 particella 600 categoria seminativo classe 3 are 01.43 (ex particella 229 giusta frazionamento del 04.03.1980 n.113.1/1980),

4 - Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Taranto sez. distaccata Manduria (TA) del [redacted] trascritto a favore di [redacted] (MN) p.iva [redacted] 7490734 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data [redacted], limitatamente a carico degli immobili:

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 27 particella 129 categoria uliveto classe 4 di are 26.20,
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 27 particella 178 categoria uliveto classe 4 di are 16.63,

5 - Verbale di pignoramento immobili Uff. Giud. Corte di Appello di Lecce sez. distacc. Taranto del [redacted] trascritto a favore di [redacted] sede in Bergamo [redacted] contro [redacted] con sede in Manduria (TA) p.iva [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data [redacted] n. [redacted] limitatamente a carico degli immobili:

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1629 categoria uliveto classe 3 are 10.24 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1632 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1633 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1752 categoria uliveto classe 3 ca 00.41 (ex particella 1630 giusta frazionamento del 26.08.2013 n.99524.1/2013 ex

particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 pratica n.TA0165278 n.165278.1/2009 ex
particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006);

6 [redacted] del 09.04.2014 rep.1645
iscritta a favore [redacted] p.iva 02467510737 e contro
[redacted] con sede in Manduria (TA) [redacted] capitale [redacted] totale €
25.000,00 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data [redacted]
grava limitatamente a carico degli immobili indicati ai nn.1-2-3-4-5-6.

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 27 particella 129 categoria uliveto classe 4 di are 26.20,
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 27 particella 178 categoria uliveto classe 4 di are 16.63,
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1629 categoria uliveto classe 3 are 10.24 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1632 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1633 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1752 categoria uliveto classe 3 ca 00.41 (ex particella 1630 giusta frazionamento del 26.08.2013 n.99524.1/2013 ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 pratica n.TA0165278 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006);

7 [redacted] itta presso la Conservatoria dei
RR.II. di Taranto in data [redacted] imitatamente a carico degli immobili:

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1629 categoria uliveto classe 3 are 10.24 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1632 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1633 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1752 categoria uliveto classe 3 ca 00.41 (ex particella 1630 giusta frazionamento del 26.08.2013 n.99524.1/2013 ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 pratica n.TA0165278 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),
- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 74 particella 534 categoria seminativo classe 3 are 02.46 (ex particella 229 giusta frazionamento del 28.08.1978 n.264.1/1978),

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 74 particella 600 categoria seminativo classe 3 are 01.43 (ex particella 229 giusta frazionamento del 04.03.1980 n.113.1/1980),

8 - [REDACTED]
a favore [REDACTED] con sede in Manduria
(TA) [REDACTED] itta presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto in data [REDACTED]
ai nr [REDACTED] gli immobili:

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 27 particella 129 categoria uliveto classe 4 di are 26.20,

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 27 particella 178 categoria uliveto classe 4 di are 16.63,

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1629 categoria uliveto classe 3 are 10.24 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1632 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1633 categoria uliveto classe 3 are 09.36 (ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 48 particella 1752 categoria uliveto classe 3 ca 00.41 (ex particella 1630 giusta frazionamento del 26.08.2013 n.99524.1/2013 ex particella 1307 giusta frazionamento del 18.09.2009 pratica n.TA0165278 n.165278.1/2009 ex particella 214 giusta frazionamento del 15.02.2006 n.30425.1/2006),

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 74 particella 534 categoria seminativo classe 3 are 02.46 (ex particella 229 giusta frazionamento del 28.08.1978 n.264.1/1978),

- Terreno sito in Manduria (TA) identificato nel NCT al foglio 74 particella 600 categoria seminativo classe 3 are 01.43 (ex particella 229 giusta frazionamento del 04.03.1980 n.113.1/1980),

oltre alle seguenti unità immobiliari così come di seguito descritte:

- Immobile sito in Manduria (TA) identificato nel NCEU foglio 48 particella 1747 subalterno 2, F/3 Contrada Giardinello;

- Immobile sito in Manduria (TA) identificato nel NCEU foglio 48 particella 1747 subalterno 3, F/3 Contrada Giardinello;

- Immobile sito in Manduria (TA) identificato nel NCEU foglio 48 particella 1747 subalterno 4, F/3 Contrada Giardinello;

- Immobile sito in Manduria (TA) identificato nel NCEU foglio 48 particella 1747 subalterno 5, F/3 Contrada Giardinello;

- Immobile sito in Manduria (TA) identificato nel NCEU foglio 48 particella 1747 subalterno 6, F/3 Contrada Giardinello;

➤ **1d → Visure Catastali.** (vedi ALLEGATO D).

È stata consultata la banca dati "Sister" dell'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della Provincia di Taranto per prelevare le visure storiche per immobile relativamente ai terreni di cui sinteticamente si riporta il seguente riepilogo:

Foglio	part.IIa	Qualità Classe		sup.(m ²)			Reddito		Ubicazione
				Ha	are	ca	Dominicale	Agrario	
27	129	ULIVETO	4		26	20	euro 4,74	euro 4,74	Manduria (TA)
27	178	ULIVETO	4		16	63	euro 3,01	euro 3,01	Manduria (TA)
48	1629	ULIVETO	3		10	24	euro 2,64	euro 2,64	Manduria (TA)
48	1632	ULIVETO	3		9	36	euro 2,42	euro 2,42	Manduria (TA)
48	1633	ULIVETO	3		9	36	euro 2,42	euro 2,42	Manduria (TA)
48	1752	ULIVETO	3		0	41	euro 0,11	euro 0,11	Manduria (TA)
74	534	SEMINATIVO	3		2	46	euro 1,02	euro 0,64	Manduria (TA)
74	600	SEMINATIVO	3		1	43	euro 0,59	euro 0,37	Manduria (TA)

➤ **1e → Cartografie: Estratti di Mappa Catastali e Ortofoto.** (vedi ALLEGATO E).

Per una corretta individuazione sul territorio sono state prelevate dalla banca dati "Sister" dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio della Provincia di Taranto gli estratti di mappa per particelle a cui è sono state associate le corrisponde ortofoto:

Tipologia delle ORTOFOTO inserite nell'ALLEGATO E



➤ **Sopralluoghi e Documentazione Fotografica. (vedi ALLEGATO F).**

In data 15/01/2024 il sottoscritto Consulente si portava presso il territorio di Manduria effettuando sopralluogo e rilievo fotografico dei terreni suddivisi per tre blocchi distinti:

- ✚ foglio 27 particelle 129 e 178, immobili siti a confine del Comune di Erchie (BR), dislocata su confine di strada intercomunale raggiungibile attraverso la strada Provinciale per Avetrana (TA).
- ✚ foglio 48 particelle 1629, 1632, 1633, 1752, dislocata su confine di strada intercomunale raggiungibile con deviazione dalla Strada Provinciale Manduria-Oria.
- ✚ foglio 74 particelle 534 e 600, semi periferia abitato Manduria alla via Edison, raggiungibile dalla Via S. Gigli (proseguimento della strada Provinciale per la Frazione di San Pietro in Bevagna).

Parte 2° → STIME.

Premessa. Intento dello scrivente è riconducibile alla volontà di effettuare una stima del valore di mercato oggettiva, priva di valutazioni prettamente soggettive derivanti da diretta interpretazione personale. A tale scopo si sono considerati parametri estimativi scevri da condizionamenti individuali così da ottenere valori provenienti da analisi concettuali, espressione di studi diversi tra loro non discostanti ma convergenti. Gli argomenti trattati riguardano le definizioni tecniche, i criteri valutativi applicabili e gli aspetti legati alla qualificazione dell'immobile attraverso la presenza indicazioni di orientamento metodologico applicativo di norme che regolano i terreni con criteri generali contenuti negli standard. L'attività di valutazione immobiliare si concretizza con la redazione di una perizia di stima nella quale vengono riportati ed illustrati i risultati delle attività del valutatore. Tutto ciò al fine di definire in maniera rispondente a standard di stima finalizzati a concretizzare il valore attendibile del bene secondo metodologie replicabili e comprensibili a livello economico. Traguardo ultimo è stato quello di operare un raffronto tra le somme finali, ottenute attraverso gli indirizzi sopra riportati, determinando un importo reale il quale trovi riscontro nel mercato di compravendita immobiliare, tenendo in debito conto i fattori, sia interni che esterni, nonché lo stato di fatto in cui è stato rilevato l'immobile, elementi che hanno concreta influenza sul valore stesso, quale espressione della presente stima. Le operazioni peritali sono state avviate mediante sopralluogo effettuato in loco nonché conseguimento di opportuna documentazione fotografica. Successivamente si sono eseguite ricerche per l'ottenimento di visure catastali e relativi estratti di mappa, cartografie per l'individuazione urbanistica, il tutto finalizzato all'accertamento della reale potenzialità del bene. Vista la consistenza urbanistica non

omogenea dei diversi terreni e non da meno la loro dislocazione in punti diversi del territorio del Comune di Manduria, sono stati individuati i Lotti:

Comune di Manduria (TA)	Foglio	Particella	LOTTO
	27	129 178	1
48	1629 1752	2	
48	1632 1633	3	
74	534 600	4	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Inquadramento LOTTI.



- ⊗ Lotto 1 - Terreni Fg. 27 - P.lle 129 e 178
- ⊗ Lotto 2 - Terreni Fg. 48 - P.lle 1629 - 1752
- ⊗ Lotto 3 - Terreni Fg. 48 - P.lle 1632 - 1633
- ⊗ Lotto 4 - Terreni Fg. 74 - P.lle 534 e 600

2a → Descrizione delle diverse tipologie di stima. Mediante lo studio di valori provenienti da procedimenti estimativi di carattere diverso fra loro si è inteso indicare (attraverso strumenti teorici e metodologici) un apprezzamento univoco cercando di determinare il valore commerciabile del bene, valore che dovrebbe indicare il risultato fra l'incontro della domanda e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

dell'offerta (prezzo di equilibrio). Ciò in considerazione della debita formulazione di varie categorie di tipologia scientifica per l'elaborazione di valutazione. Nel presente paragrafo si analizzano i metodi di stima utilizzati, ponendo particolare attenzione all'esame dettagliato di tutte le variabili che hanno determinato il prezzo finale.

❖ **Stima Comparativa.** Per l'esecuzione del calcolo indicante il valore commerciale appare certamente anche applicabile l'adozione del procedimento di stima per parametro tecnico indicato in Euro/metro quadro di superficie lorda. Tale teoria d'estimo, appartenente al gruppo di stime di tipo sintetico, nella condizione di movimento attuale del mercato di compravendita immobiliare è usualmente accettato specie nelle situazioni in cui il bene da stimare appartiene a gruppi le cui caratteristiche in **regime ordinario** meglio si adattano alla comparazione con altri immobili simili per parametri e stato di conservazione. **Ulteriore elemento di valutazione è la presunta appetibilità commerciale dell'immobile in funzione della propria destinazione urbanistica e sua potenzialità edificatorie, estensione del terreno e dislocazione sul territorio.**

❖ **Stima per valore di trasformazione.** Il valore di trasformazione di un bene, ovviamente suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa. In sintesi: $V_t = V_{bt} - C_t$ dove:

V_t = valore di trasformazione V_{bt} = valore del bene trasformato C_t = costo della trasformazione. Il valore di trasformazione è un criterio di stima, come detto, che valuta un bene suscettibile di trasformazione, e si fonda su alcuni requisiti, che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;

• la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione. Nell'ipotesi che l'immobile oggetto di stima non possa essere ulteriormente trasformato (o trasferito nella destinazione), il valore di trasformazione diventa il prezzo di mercato, in quanto non intervenendo un processo di trasformazione, non vi è da computare alcun costo relativo. Si può, quindi, affermare che ogni volta che ci troviamo di fronte ad un immobile che al momento della stima si trova nella condizione di poter essere trasformato (o trasferito nella destinazione), così permettendo di valutare gli immobili in base alla funzione di criterio di stima, formulando giudizi economici negli investimenti immobiliari in base alla funzione di criterio di scelta. Il valore di trasformazione trova pratica applicazione in molte valutazioni nella stima di aree edificabili, di immobili suscettivi di intervento di recupero edilizio e urbano, dei

semilavorati, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento, ecc. Nei processi di trasformazione relativi alla nuova edificazione, il valore di trasformazione può essere impiegato nella stima di aree edificabili, in particolare quando non si dispone di prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente. In questo caso il valore di trasformazione è dato da: $Vt = Vi.e. - Cc$ dove: $Vi.e.$ = valore dell'immobile edificato; Cc = costo di costruzione. Importante risulta verificare il requisito relativo alla ordinarietà poiché il prodotto edilizio venduto dopo "n" anni determina che i costi si distribuiscano omogeneamente lungo il tempo stesso della trasformazione. Quindi, dal momento che i ricavi sono posticipati nel tempo occorre apportare alla una variazione alla formula di calcolo:

$$Vt = \frac{Vi.e. - Cc}{q^n}$$

dove: $Vi.e.$ = valore dell'immobile edificato; Cc = costo di costruzione; q^n = fattore di attualizzazione ($q = 1 + r$).

2b → LOTTO 1 (FOGLIO 27 – P.LLE 129 E 178). Calcolo del più probabile valore di mercato.

Ubicazione, contesto e descrizione dell'immobile. Terreno posto al limite di confine con il comune di Erchie (BR) raggiungibile con percorso verso la strada provinciale per Avetrana. Confina con strada intercomunale in angolo con via di servizio annessa ad opera pubblica, essendo posto nelle vicinanze di discarica di rifiuti urbani. Il lotto è completamente privo di alberature, attualmente incolto.

Dati Catastali. Le particelle 129 e 178 di cui al foglio 27 risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto – Comune di Manduria con i seguenti identificativi sotto riportati:

Comune	Ditta	Foglio	Particella	Qualità- Classe	Superficie mq
Manduria (TA)	Costa	27	129	uliveto - 4°	2.620,00
	Jonica srl		178	uliveto - 4°	1.663,00

Destinazione Urbanistica. Le particelle 129 e 178 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona "AGRICOLA". Risultano inoltre gravate, per quanto previsto dal Piano Paesaggistico Territoriale (PPTR) approvato con delibera di Giunta regionale n. 176/20155, dal vincolo Ulteriori Contesti Urbanistici "Aree di rispetto delle componenti culturali insediative".

Nota. Nelle Previsioni del Piano Urbanistico Generale adottato con deliberazione di Commissione Straordinaria n- 79/2020 in zona denominata "Contesti rurali della campagna profonda – E1". Il suddetto PUG in via di approvazione non risulta allo stato attuale attuativo.

Stima. Non sussiste, allo stato attuale, nessuna possibilità edificatoria sia per mancanza di lotto minimo previsto per la zona agricola. Pertanto si è ritenuto di applicare, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si è applicato il solo metodo comparativo, attribuendo un valore pari €/mq 1,25.

Dati Catastali			Superficie		Stima e valore economico	
Ubicazione:	foglio	p.lla	lotto		Valore €/mq	Valore
Manduria (TA)	27	129	mq	2.620,00	€ 1,25	€ 3.275,00
Manduria (TA)	27	178	mq	1.663,00	€ 1,25	€ 2.078,75
Sommano il valore					€	5.353,75

Valore Finale in cifra tonda della stima per Comparazione €. **5.000,00** (diconsi euro cinquemila/00).

2c → LOTTO 2 (FOGLIO 48 – P.LLE 1629 e 1752). Calcolo del più probabile valore di mercato.

Ubicazione, contesto e descrizione dell'immobile. Terreno posto a nord dell'abitato di Manduria, raggiungibile con percorso dalla strada provinciale per Oria. Confina con strada intercomunale nei pressi di edificio in corso di costruzione Il lotto è completamente privo di alberature, attualmente incolto.

Dati Catastali. Le particelle 1629 e 1752 di cui al foglio 48 risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto – Comune di Manduria con i seguenti identificativi sotto riportati:

Comune	Ditta	Foglio	Particella	Qualità- Classe	Superficie mq
Manduria (TA)	Costa	48	1629	uliveto 3°	1.024,00
	Jonica srl		1752	uliveto 3°	41,00

Destinazione Urbanistica. Le particelle 1629 e 1752 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona "C3 ESPANSIONE". Non risultano da vincoli per quanto previsto dal Piano Paesaggistico Territoriale (PPTR) approvato con delibera di Giunta regionale n. 176/20155.

Nota. Nelle Previsioni del Piano Urbanistico Generale adottato con deliberazione di Commissione Straordinaria n- 79/2020 in zona denominata "Contesti urbanistici periferici in via di formazione e di nuovo impianto a bassa densità: comparti C3b". Il suddetto PUG in via di approvazione non risulta allo stato attuale attuativo.

Stima. L'area se pur edificabile presenta, allo stato attuale, è priva di adeguato piano di lottizzazione (propedeutico ed obbligatorio da richiede a cura e spese di tutti i proprietari dell'intero comparto), in assenza del quale non è possibile il rilascio di Permesso di Costruire per la realizzazione di costruzioni residenziali ed attività annesse. Infatti l'intera maglia urbanistica ricadente in "zona C3 di Espansione" è completamente priva di tutti gli elementi di urbanizzazione

primaria e secondaria. Pur considerando una valenza volumetrica fattibile in un futuro prossimo, si è ritenuto di applicare, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, il solo metodo comparativo, attribuendo un valore pari €/mq 42,00.

Dati Catastali			Superficie		Stima e valore economico	
Ubicazione:	foglio	p.lla	lotto		Valore €/mq	Valore
Manduria (TA)	48	1629	mq	1.024,00	€ 42,00	€ 43.008,00
Manduria (TA)	48	1752	mq	41,00	€ 42,00	€ 1.722,00
Sommano il valore					€	44.730,00

Valore Finale in cifra tonda della stima per Comparazione €. **45.000,00** (diconsi euro quarantacinquemila/00).

2d → LOTTO 3 (FOGLIO 48 – P.LLE 1632 e 1633). Calcolo del più probabile valore di mercato.

Ubicazione, contesto e descrizione dell'immobile. Terreno posto a nord dell'abitato di Manduria, raggiungibile con percorso dalla strada provinciale per Oria. Confina con strada intercomunale nei pressi di edificio in corso di costruzione Il lotto è completamente privo di alberature, attualmente incolto.

Dati Catastali. Le particelle 1632 e 1633 di cui al foglio 48 risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto – Comune di Manduria con i seguenti identificativi sotto riportati:

Comune	Ditta	Foglio	Particella	Qualità- Classe	Superficie mq
Manduria (TA)	Costa	48	1632	uliveto 3°	936,00
	Jonica srl		1633	uliveto 3°	936,00

Destinazione Urbanistica. Le particelle 1632 e 1633 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona "UNITÀ SPORTIVE DI BASE" (normativa verde pubblico attrezzato). Non risultano da vincoli per quanto previsto dal Piano Paesaggistico Territoriale (PPTR) approvato con delibera di Giunta regionale n. 176/20155.

[Nota.] Nelle Previsioni del Piano Urbanistico Generale adottato con deliberazione di Commissione Straordinaria n- 79/2020 in zona denominata "Contesti urbanistici periferici in via di formazione e di nuovo impianto a bassa densità: comparti C3b". Il suddetto PUG in via di approvazione non risulta allo stato attuale attuativo.

Stima. L'area se pur edificabile per attività inerenti al tempo libero e sport, allo stato attuale, è priva di adeguato piano di lottizzazione (propedeutico ed obbligatorio da richiede a cura e spese di tutti i proprietari dell'intero comparto), in assenza del quale non è possibile il rilascio di Permesso di Costruire per la realizzazione di costruzioni sportive ed attività annesse. Infatti l'intera maglia urbanistica ricadente in "zona unità sportive di base" è completamente priva di tutti gli elementi di

urbanizzazione primaria e secondaria. Pur considerando una valenza volumetrica fattibile in un futuro prossimo, si è ritenuto di applicare, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, il solo metodo comparativo, attribuendo un valore pari €/mq 30,00.

Dati Catastali				Superficie		Stima e valore economico	
Ubicazione:		foglio	p.lla	lotto		Valore €/mq	Valore
Manduria (TA)		48	1632	mq	936,00	€ 30,00	€ 28.080,00
Manduria (TA)		48	1633	mq	936,00	€ 30,00	€ 28.080,00
Sommano il valore						€	56.160,00

Valore Finale in cifra tonda della stima per Comparazione **€. 56.000,00 (diconsi euro cinquataseimila/00).**

2e → LOTTO 4 (FOGLIO 74 – P.LLE 534 e 600). Calcolo del più probabile valore di mercato.

Ubicazione, contesto e descrizione dell'immobile. Terreno posto a sud dell'abitato di Manduria, in zona semiperiferica raggiungibile con percorso dalla strada provinciale per la località San Pietro in Bevagna. Il lotto è posto con accesso diretto dalla Via Edison a nord, confinando con stradina (probabilmente) privata a Est ed a sud e Nord in aderenza con altri edifici. Si sottolinea che durante le fasi di sopralluogo si è verificato che l'intera superficie delle particelle 534 e 600 e in **uso come parcheggio dalla adiacente attività di ristorazione.**

Dati Catastali. Le particelle 534 e 600 di cui al foglio 74 risultano censite presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio della Provincia di Taranto – Comune di Manduria con i seguenti identificativi sotto riportati:

Comune	Ditta	Foglio	Particella	Qualità- Classe	Superficie mq
Manduria (TA)	Costa	74	534	seminativo 3°	246,00
	Jonica srl		600	seminativo 3°	143,00

Destinazione Urbanistica. Le particelle 534 e 6009 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona "DI EDILIZIA ESISTENTE E DI RISTRUTTURAZIONE Bb". Non risultano da vincoli per quanto previsto dal Piano Paesaggistico Territoriale (PPTR) approvato con delibera di Giunta regionale n. 176/20155.

[Nota.] Nelle Previsioni del Piano Urbanistico Generale adottato con deliberazione di Commissione Straordinaria n- 79/2020 in zona denominata "Contesti Consolidati – Bb". Il suddetto PUG in via di approvazione non risulta allo stato attuale attuativo.

Stima. L'area è edificabile e si presta alla realizzazione di una volumetria complessiva di mc 3.112 con destinazione d'uso per costruzioni residenziali ed attività annesse. Per il calcolo del più probabile valore di mercato si è ipotizzato:

Volume da realizzare mc 2.100,00 (altezza pari a m 6,00)

Superficie lorda da realizzare mq 700,00 (pari a mq 350 piano terra e mq 350 piano primo)
 Il calcolo è stato effettuato nel rispetto di quanto previsto dalle Norme Tecniche di attuazione previste nell'attuale Piano Regolatore Generale secondo lo schema:

	Realizzabile da NTA del PRG	Ipotesi di progetto
Estensione lotto	mq 389,00	mq 389,00
Indice di Fabbricabilità Fondiaria	mc/mq 8,00	mc/mq 5,40
Indice di copertura lotto	% -----	% -----
Altezza max assentibile	m 8,00	m 6,00
Numero massimo piani assentibile	n. 2	n. 2
Volume massimo realizzabile	mc 3.112,00	mc 2.100,00
Superf. Lorda (su più livelli)	mq 1.037,33	mq 700,00

Stima secondo il metodo di Comparazione. In funzione della potenzialità edificatoria del lotto, vista la posizione del terreno libero si è ritenuto di applicare, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, con metodo comparativo, attribuendo un valore pari €/mq 250,00.

Dati Catastali			Superficie lotto		Stima e valore economico	
Ubicazione:	foglio	p.lla			Valore €/mq	Valore
Manduria (TA) - Via Edison T.A.	74	534	mq	246,00	€ 250,00	€ 61.500,00
Manduria (TA) - Via Edison T.A.	74	600	mq	143,00	€ 250,00	€ 35.750,00
Sommano il valore					€	97.250,00

Valore Finale in cifra tonda della stima per Comparazione €. 97.000,00 (diconsi euro novantasettemila/00).

Stima secondo il metodo del Valore di Trasformazione.

Dati di riferimento:

- Superficie lorda edificabile pari a mq 700,00;
- Volume da realizzare mc 2.100,00.

$$\text{Valore di trasformazione} = Vt = \frac{Vi.e. - Cc}{q^n}$$

Dove:

Vi.e. = valore dell'immobile edificato;

Cc = costo di costruzione;

qⁿ = fattore di attualizzazione (q = 1 + r);

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio;

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

Per la valutazione del fattore di attualizzazione è stato analizzato il costo attraverso il calendario dei lavori, con trasposizione di ogni voce di spesa al momento della ultimazione dei lavori. Nella

prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati. Il tasso di interesse viene assunto nella misura del 7% e in ragione di numero di anni pari a 2, tempo necessario a dare finiti gli immobili a far data dalla presentazione del progetto e relativi vincoli, sino alla sua approvazione ed esecuzione dei lavori. Si intendono compresi in questa voce anche i costi correlati alla fornitura di garanzie mediante polizza fidejussorie. Ciò premesso, in ottica di una valutazione in ordinarietà si sono rilevati i prezzi dalla tabella OMI per la determinazione del valore €/mq degli immobili in Manduria nella zona di appartenenza in cui è dislocato il lotto:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: MANDURIA

Fascia/zona: Periferica/RESTO DELL'ABITATO (VIE PRINCIPALI: STASI, MAGNA GRE
A. ROMA, PER UGGIANO- MARUGGIO- AVETRANA- LECCE)

Codice zona: D2

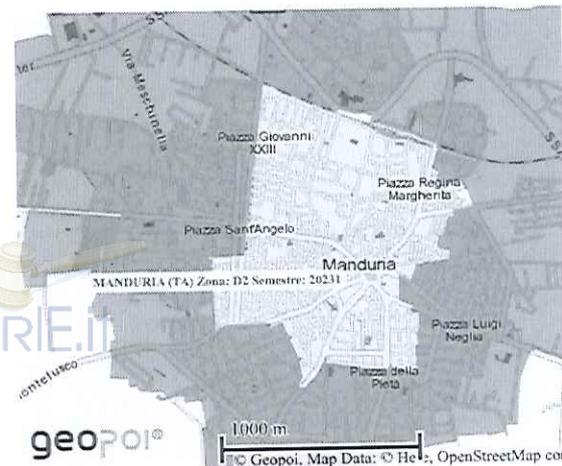
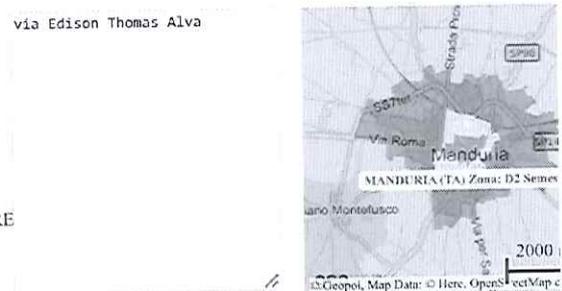
Microzona: 0

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	Ottimo	950	1300	L	5,3	7,4	L
Abitazioni civili	Normale	730	890	L	3,5	5,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	480	670	L	2	2,5	L
Autorimesse	Normale	270	410	L	1,2	2	L
Box	Normale	440	640	L	2	3,3	L
Ville e Villini	Normale	630	940	L	3,1	4,6	L

Via Edison Thomas Alva



I valori sono oscillanti (per abitazioni di tipo civile) tra €/mq 950,00 e €/mq 1.300,00. Pertanto per una cauta determinazione del valore è stato considerato un parametro di €/mq 1.050,00 per il piano terra e €/mq 1.100,00 per il piano primo.

Vi.e.=Valore Complessivo Abitazioni

Dati Catastali				Superficie Realizzabile	Stima e valore economico		
Ubicazione:		foglio	p.la		Valore €/mq	Valore	
Manduria (TA) - Via Edison T.A. - PIANO TERRA		74	534	mq	€ 1.050,00	€ 367.500,00	
			600				
Manduria (TA) - Via Edison T.A. - PIANO PRIMO		74	534	mq	€ 1.100,00	€ 385.000,00	
			600				
Sommano il valore						€ 752.500,00	



Valore Complessivo Abitazione realizzabili pari ad € 752.500,00

Determinazione Costi. I costi (Cc = costo di costruzione) presi in riferimento per la realizzazione dell'immobile sono:

- costi relativi alla costruzione (materiali, stipendi, salari, spese generali... ecc.);
- spese di progettazione;
- oneri concessori per il rilascio del Permesso di Costruire;
- profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;
- interessi passivi per anticipazione dei capitali.



Si è quindi determinato di indicare complessivamente in €/mq 900,00 il costo di costruzione per il piano terra e €/mq 925,00 per il piano primo.

Dati Catastali			Superficie		Spese	
Ubicazione:	foglio	p.lla	Realizzabile		Valore €/mq	Valore
Manduria (TA) - Via Edison T.A. - PIANO TERRA	74	534	mq	350,00	€ 900,00	€ 315.000,00
		600				
Manduria (TA) - Via Edison T.A. - PIANO PRIMO	74	534	mq	350,00	€ 925,00	€ 323.750,00
		600				
Sommano il valore					€	638.750,00

Cc = Costo di Costruzione

Totale dei costi necessari per la realizzazione delle Abitazione pari ad €.638.750,00

Avendo quindi a disposizione tutti gli elementi resta possibile effettuare il calcolo finale per la determinazione della stima dell'area edificabile secondo il criterio di procedimento valore di trasformazione attraverso la formula:

$$V_t = \frac{V_{i.e.} - C_c}{q^n}$$

Dove:

Valore immobili = $V_{i.e.}$ = €.725.500,00 ***** Costo di costruzione C_c = €. 638.750,00

Fattore di attualizzazione $q = (1 + r)^n = (1+0,07)^2 = 1,01405$

Ovvero:

$V_t = (\text{€}. 725.500,00 - \text{€}. 638.750,00) : (1+0,07)^2 = \text{€}. 113.750,00 : 1,01405 =$

Valore terreno edificabile pari ad €.112.174,07

In cifra tonda per la stima di Trasformazione €.112.000,00 (diconsi euro centododicimila/00)

Per opportuna verifica si è calcolata l'incidenza espressa euro su metro quadro di valore dell'area in esame che rinviene dal rapporto tra il l'importo di stima per trasformazione (pari a €.112.000,00) e l'estensione complessiva (pari a mq 389,00):

$$\text{Valore €/mq} = \frac{\text{Valore di trasformazione}}{\text{Estensione lotto}} = \frac{112.000,00 \text{ €}}{389,00 \text{ mq}} = 287,92 \text{ €/mq}$$



Calcolo del valore medio finale Lotto 4.

Dato dalla somma algebrica dei dati divisa per il numero di dati. La procedura in base alla quale ad uno o più parametri con assegnato valore numerico calcolato dalle informazioni ottenute dalle stime è rappresentativo del valore attendibile del prezzo di mercato. Si procede a calcolare il valore medio di mercato tenendo conto di tutte le stime eseguite:

A Stima Comparativa	€	97.000,00
B Stima per valore di trasformazione	€	112.000,00
Media dei Valori <i>(Somma stime A+B)/2</i>		€ 104.500,00

Valore Finale in cifra tonda della stima per Trasformazione con demolizione **€.105.000,00 (diconsi euro centocinquemila/00).**

DESCRIZIONE SINTETICA DEI LOTTI

LOTTO 1

Terreno in agro di Manduria (TA) della superficie complessiva di mq. **4.283**, attualmente privo di alberature e incolto; censito in Catasto Terreni del Comune di Manduria al **Foglio di mappa 27, p.lle 129 e 178, Uliveto 4°**. Il terreno ricade nel vigente Piano di destinazione urbanistica zona "Agricola" e risulta gravato dal vincolo Ulteriori Contesti Urbanistici "**Aree di rispetto delle componenti culturali insediative**".

VALORE DI STIMA = 5.000,00

LOTTO 2

Terreno in agro di Manduria (TA) della superficie complessiva di mq. **1.065**, attualmente privo di alberature e incolto; censito in Catasto Terreni del Comune di Manduria al **Foglio di mappa 48, p.lle 1269 e 1752, Uliveto 3°**. Le particelle 1629 e 1752 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona "C3 ESPANSIONE". Non risultano soggette a vincoli per quanto previsto dal Piano Paesaggistico Territoriale (PPTR) approvato con delibera di Giunta regionale n. 176/20155.

VALORE DI STIMA = € 45.000,00

LOTTO 3

Terreno in agro di Manduria (TA) della superficie complessiva di mq. **1872**, completamente privo di alberature e incolto; censito in Catasto Terreni del Comune di Manduria al **Foglio di Mappa 48 p.lle 1632 e 1633, Uliveto 3°**. Le particelle ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona "**UNITÀ SPORTIVE DI BASE**" (normativa verde pubblico attrezzato). Non risultano soggette a vincoli per quanto previsto dal Piano Paesaggistico Territoriale (PPTR) approvato con delibera di Giunta regionale n. 176/20155.

VALORE DI STIMA = € 56.000,00

LOTTO 4

Terreno in Manduria (TA) della superficie complessiva di mq. **389**, con accesso diretto dalla Via Edison; censito in Catasto Terreni del Comune di Manduria al **Foglio di mappa 74, p.lle 534 e 600**, seminativo 3°. Le particelle 534 e 600 ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale in Zona **"DI EDILIZIA ESISTENTE E DI RISTRUTTURAZIONE Bb"**. Non risultano soggette a vincoli per quanto previsto dal Piano Paesaggistico Territoriale (PPTR) approvato con delibera di Giunta regionale n. 176/20155.

VALORE DI STIMA = € 105.000,00

SCHEMA RIEPILOGO VALORI DI STIMA. Per comprensiva lettura finale si riepiloga:

Ubicazione Comune di Manduria	Lotto	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie mq	Destinazione Urbanistica	Vincolo PPTR	Valore STIMA
	1	27	129	uliveto 4°	2.620,00	Zona agricola	si	5.000,00 €
		27	178	uliveto 4°	1.663,00			
	2	48	1629	uliveto 3°	1.024,00	Zona di espansione "C3"	no	45.000,00 €
		48	1752	uliveto 3°	41,00		no	
	3	48	1632	uliveto 3°	936,00	Zona Unità sport. di base	no	56.000,00 €
		48	1633	uliveto 3°	936,00			
	4	74	534	seminativo 3°	246,00	Zona ed. Esist. e ristr. "Bb"	no	105.000,00 €
		74	600	seminativo 3°	143,00		no	

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico.

Taranto, 14/02/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Tecnico

(Giuseppe GALLONE)



Documenti allegati:

- ✚ Allegato n. A **Certificato di Destinazione Urbanistica**
- ✚ Allegato n. B **Ispezioni Ipotecari – Elenco Sintetico e Stampa Note**
- ✚ Allegato n. C **Certificazione Notarile Ventennale**
- ✚ Allegato n. D **Visure Catastali**
- ✚ Allegato n. E **Estratti di mappa Catastali e Ortofoto**
- ✚ Allegato n. F **Documentazione Fotografica**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it