

TRIBUNALE DI TARANTO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

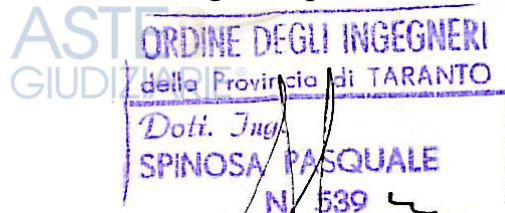
Procedimento di esecuzione immobiliare n°14/2025 R.G.E.

Promosso da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Il C.T.U.

dott. ing. Pasquale SPINOSA



**Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel
procedimento di esecuzione immobiliare n°14/2025 promosso da:**

"[REDACTED]"

contro

[REDACTED]

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca ZANNA ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto ing. Pasquale SPINOSA, disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecario;

oppure

– se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata



richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga fino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno veti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascuno soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge.

comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile (in mq), confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

2) ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 06 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'art. 46 co. 5 del D.P.R. del 06 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1 n°7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel

pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di

separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratto registrati in data antecedente al pignoramento, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio issata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenze rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

8) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9) a determinare il valore dell'immobile con espresse e compiuta indicazione

del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

10) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interne ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e gli eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinenti rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla

documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento n via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra indentificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, e ad estrarne copia, non trovando applicazione il limiti di cui alla l.n.675/96;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Martina Franca		
14/2025	1	Catasto fabbricati di Martina Franca (TA), foglio 226 particella 35, strada vicinale Lanzo III, già via Tagliente, s.n. P.T, cat. A/3, classe 3, vani 5, sup. cat. Totale 159,00mq, r.c. € 516,46.
	2	Catasto terreni di Martina Franca (TA), foglio 226 particella 35, E.U. di mq 2.500,00.

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data 31/07/2025 unitamente al Custode Giudiziario dott.ssa Anna Maria Altavilla.

Sul posto non essendo presente l'esecutato, non è stato pertanto possibile effettuare l'accesso ai luoghi, anche per la presenza degli infissi in corrispondenza di porte e finestre. Il tutto come meglio specificato nel verbale riportato **all'allegato 5**.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente lotto di vendita.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
Comune di Martina Franca		

14/2025	1	Piena proprietà della villetta di 115,96mq coperti in agro di Martina Franca, c. da Lanzo, strada vicinale Lanzo III, già via Tagliente n. 54, posta all'interno di un terreno di 2.500,00mq catastali recintato solo in parte con muri di pietre a secco sui lati est ed ovest. La villetta si compone di tre vani per una superficie utile di 91,63mq e si completa all'esterno con una veranda di 9,70mq.
---------	---	---

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. Ila</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
Comune di Martina Franca							
<i>l</i>	226	35		A/3	3	5 vani	€ 516,46
In ditta: XXXXXXXXXX							

Catasto terreni – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Comune di Martina Franca							
1	226	35	Ente urbano		Are 25.00		

***Lotto n.1 – villetta in agro di Martina Franca,
con annessa area di pertinenza, alla c. da Lanzo***

N.C.E.U. Fg. 226 p.lla 35

Descrizione sintetica: Piena proprietà della villetta di 115,96mq coperti in agro di Martina Franca, c. da Lanzo, strada vicinale Lanzo III, già via Tagliente n. 54, posta all'interno di un terreno di 2.500,00mq catastali recintato in parte con muri di pietre a secco sui lati est ed ovest. La villetta si compone di tre vani per una superficie utile di 91,63mq e si completa all'esterno con una veranda di 9,70mq.



FOTO – vista generale

Caratteristiche zona – allacciamenti (all. 1/a)

L'immobile in descrizione ricade in una zona rurale del Comune di Martina Franca, in località "Lanzo", situata ad una distanza di circa 9,0km a sud dal centro abitato e raggiungibile percorrendo prima la S.S. n.172, svoltando poi a sinistra nella strada provinciale n.69 all'altezza della frazione di San Paolo e girando infine a destra in Strada Tagliente. L'immobile si trova dopo circa 850,00m a ovest della strada. La zona in cui è sito l'immobile in descrizione è caratterizzata da una edilizia di tipo residenziale ed è dotata di strade, rete

elettrica e pubblica illuminazione. L'unità immobiliare oggetto di stima è priva di allacciamenti ai pubblici servizi. Nella planimetria riportata all'allegato 1/a sono rappresentati i luoghi ed i percorsi per raggiungerlo.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)

La villetta è sita in agro di Martina Franca, c. da Lanzo, alla via Tagliente n. 54, si sviluppa su di una superficie coperta di 115,96mq ed è ubicata in un lotto esteso complessivamente 2.500,00mq catastali. Il terreno pertinenziale è incolto, ha andamento irregolare, è recintato in parte sui lati est ed ovest con muri di pietre a secco ed è privo di recinzione sugli altri due lati. La villetta si sviluppa al solo piano terra, è dotata di strutture portanti costituite telai di pilastri e travi in cemento armato con solai piani latero-cementizi, si compone di tre vani per una superficie utile di 91,63mq e si completa all'esterno con una veranda di 9,70mq. Le tamponature sono costituite da muri di in blocchetti di cemento, la copertura è piana ed accessibile da una scala esterna ricavata sul retro dell'edificio. In più parti le coperture sono degradate e presentano distacchi del calcestruzzo e ossidazione delle armature metalliche. L'immobile è allo stato rustico e versa in totale stato di abbandono



FOTO – viste del fabbricato



FOTO – viste del fabbricato



FOTO – viste del fabbricato



FOTO – area di pertinenza

Materiali ed impianti

La villetta è sostanzialmente allo stato rustico ed è priva di impianti.

Stato di conservazione e manutenzione

L'immobile è in totale stato di abbandono e in pessimo stato di manutenzione e conservazione e presenta in più parti ammaloramenti del calcestruzzo con ossidazioni delle armature metalliche.



FOTO – degrado delle strutture

Superfici del bene ricavate dai grafici del condono edilizio

<i>Superficie utile</i>	<i>91,63mq</i>
<i>Sup. coperta</i>	<i>115,96mq</i>

Confini

L'unità immobiliare confina ad est con strada Tagliente, a sud con proprietà

ad ovest con proprietà

ed a nord con proprietà

<i>Catasto urbano (all. 2)</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. lla</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Martina Franca</i>							
<i>1</i>	226	35		A/3	3	5 vani	€ 516,46
In ditta:							

Catasto terreni (all. 2)							
Lt.	Fg.	P.lla	Qualità	Cl	Cons.	Reddito	
						Dominicale	Agrario
Comune di Martina Franca							
1	226	35	Ente urbano		Are 25.00		

Pratica edilizia (allegato 3)

Per l'unità immobiliare in descrizione, realizzata in assenza di autorizzazione edilizia e priva di dichiarazione di agibilità, è stata rilasciata dal Comune di Martina Franca la Concessione Edilizia in sanatoria n.10598/86 pratica n.1662 in data 31/03/2011, intestata al sig.

.

Nel P.R.G. vigente nel Comune di Martina Franca il bene insiste in area tipizzata "zona agricola F.2" e nel PPTR approvato con D.G.R. n.176/2015 e ss.mm.ii. è soggetta al seguente regime vincolistico:

- componenti delle aree protette – U.C.P.: siti di rilevanza naturalistica;
- componenti culturali e insediative – U.C.P.: paesaggi rurali.

Conformità edilizia

Dal confronto tra la planimetria allegata alla pratica di condono edilizio e quella catastale sono emerse lievi difformità sanabili con un esborso prevedibile di € 1.200,00, già comprensivo di spese tecniche.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene in descrizione è di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED]

per essergli pervenuto attraverso i seguenti titoli:

- decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Taranto del 10/06/2009, rep.n.2072, trascritto il 16/06/2009 ai nn.16390/10249, da [REDACTED]

A [REDACTED] il bene era pervenuto per atto di compravendita antecedente il ventennio.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Decreto di trasferimento	Tribun. Taranto	10/06/09 Rep 2072	16/06/09	16390/ 10249

Stato di possesso

L'immobile è attualmente libero da locazioni.

Documentazione allegata/verificata

<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>
Sì	Sì	Sì	---	---	---	---

Verifica allegato 2

<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 iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca legale del 07/09/2010 ai nn°23773/5053;
- iscrizione di ipoteca legale del 06/06/2013 ai nn°11429/1233;
- trascrizione di ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Brindisi del 17/12/2019 ai nn.31588/22629;
- trascrizione di sentenza di condanna esecutiva del Tribunale di Brindisi del 04/02/2025 ai nn.2711/311.

Stima

Il più probabile valore di mercato del bene 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 "R3" di Martina Franca per ville e villini. Ai fini della valutazione economica del bene è stato applicato il coefficiente di riduzione pari a 0,50 per tenere conto delle spese per il completamento degli impianti e delle finiture. Al bene è stato attribuito un valore unitario di € 800.00/mq di superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98 e norma UNI 10750 con riferimento al grafico allegato alla Concessione Edilizia a Sanatoria riportato all'allegato 3/A. All'area di pertinenza è stato attribuito un valore a corpo di € 10.000,00. Per l'assenza di garanzia per vizi il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 5%.

SUP. COMM. VILLA: $121,00\text{mq} + (1,10\text{m} \times 4,20\text{m}) = 125,62\text{mq}$.

VALORE VILLA: $125,62\text{mq} \times 800,00\text{€/mq} \times 0,50 \times 0,95 = \text{€ } 47.735,00$;

VALORE AREA DI PERTINENZA: a corpo € 10.000,00;

VALORE TOTALE: $\text{€ } 47.735,00 + \text{€ } 10.000,00 = \text{€ } 57.765,00$

Sottraendo al valore anzi calcolato le spese per la sanatoria delle

variazioni interne si ottiene il seguente valore:

€ 57.765,00 - € 1.200,00 = € 56.535,00

Del valore anzi determinato quanto ad € 46.535,00 competono all'edificio ed € 10.000,00 al terreno.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della villetta allo stato rustico di 115,96mq coperti in agro di Martina Franca, c. da Lanzo, alla via Tagliente s.n., posta all'interno di un terreno di 2.500,00mq catastali, parzialmente recintato sui lati ovest ed est con muri di pietre a secco e privo di recinzione sugli altri lati. La villetta si compone di tre vani per una superficie utile di 91,63mq, oltre ad una veranda di 9,70mq; **confinante** ad est con strada Tagliente, a sud con proprietà [REDACTED], ad ovest con proprietà [REDACTED] a nord con proprietà [REDACTED]; censita nel N.C.E.U. di Martina Franca in ditta [REDACTED] al foglio 226, p.lla 35, cat. A/3 di 3° classe, cons. 5 vani, r.c. € 516,46. Il terreno è censito nel N.C.T. al foglio 226 p.lla 35, ente urbano di are 25.00.

Per la villa, priva della dichiarazione di agibilità, è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria prot.n.10598/86 pratica n.1662 del 31/03/2011. Dal confronto tra la planimetria allegata alla pratica di condono edilizio e quella catastale sono emerse lievi difformità sanabili ai sensi delle disposizioni vigenti con un esborso prevedibile di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base ed è attualmente libera da locazioni.

Prezzo base: € 56.535,00

Taranto, 06.11.2025

In fede

ing. Pasquale SPINOSA
ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO
Dot. Ing.
SPINOSA PASQUALE
N. 539