

**TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE DELLA  
PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 07/02/2008  
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa FRANCESCA ZANNA**

**R.G.E. 170/2023**

Nella espropriazione immobiliare promossa da:

Spett.le \*\*\*\*\* \*\*\*, rappresentato e difeso dall'Avv. Felicità Fenaroli, con studio in Milano:

contro

**-Creditore Procedente-**

Spett.le Sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* rappresentata e difesa dall'Avv. Meliana Francesca Ricchiuti, con studio in Manduria:

**-Debitore-**

**LOTTO UNICO  
Villa in Sava  
Via Lipari 25**

**IL CONSULENTE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ING. MICHELE SAVITO**

Consulenze tecniche e perizie estimative – Ing. Michele Savito | Studio: Via Lelio Fanelli N 79  
74015 Martina Franca (TA)- Fax 080/4807110-Cell 339/1242963 E-mail: michele.savito@ingpec.eu

**Premessa**

Con giuramento prestato con modalità telematica in data 10/02/2024, il sottoscritto Ing. Michele Savito, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Taranto, ha accettato l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione degli immobili pignorati.

In particolare, la procedura è rivolta all'esecuzione immobiliare dell'immobile sito in Sava e precisamente, con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. F. Fenaroli, nonché alla certificazione notarile del Notaio Giulia Barbagallo:

1. Villino sito in Sava, in località Contrada Silea, con accesso da Via Lipari 25. Piano terra. Identificato in NCEU al foglio 20 particella 847 in ditta \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per la piena proprietà, incluse le pertinenze.

**Le indagini condotte**

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento;
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale degli immobili;
- acquisizione delle planimetrie catastali e di progetto;
- ricognizioni e sopralluogo sugli immobili costituenti lotto di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/85 nei relativi atti di trasferimento;
- accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, nonché certificati di destinazione urbanistica;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- 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 di stima unitamente a tutti gli allegati.

**Completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c.**

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Dr.ssa Giulia Barbagallo. La certificazione attesta la provenienza dei beni immobiliari nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, del 13 Giugno 2023, a partire dall'atto di donazione del 05 Maggio 1977.

La certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'Esecutata. Il sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisizione dall'estratto dell'atto di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile di Sava, dal quale risulta che la Sig.ra \*\*\*\*\* ha contratto il matrimonio in data 07/05/2016 in Sava con il Sig. \*\*\*\*\* in regime di separazione dei beni.

I beni oggetto di pignoramento sono di proprietà esclusiva della Sig.ra. \*\*\*\*\*. Poiché acquistati in regime di separazione dei beni.

L'atto di pignoramento è stato notificato alla proprietaria.

**Quesito N° 1): Descrizione dell'immobile pignorato.**

L'immobile oggetto del pignoramento non è divisibile e forma un unico lotto.

**Lotto Unico**

E' costituito dalla piena proprietà del Villino sito in Sava, in Contrada Silea, con accesso da Via Lipari n.25. Piano terra e dalle pertinenze.

Identificato in NCEU al foglio 20 particella 847.

Ne è pertinenza il suolo circostante identificato in NCT al foglio 20 particella 847.

Si procede ad individuare le caratteristiche degli immobili pignorati facenti parte del presente lotto.

L'immobile oggetto del presente lotto è una villetta costituita da un piano fuori terra, con area pavimentata esterna delimitata da aiuole e muretti perimetrali.

Il complesso è situato nella parte periferica di Sava, occupato per la maggior parte da ville private, ed è situato a circa 750 metri dall'Istituto Comprensivo Giovanni XXIII.

L'immobile è dotato dei seguenti allacci e servizi quali luce, condizionatori, termosifoni, caldaia, boiler acqua calda, bombolone metano. L'immobile è abitato dai genitori dell'esecutata ed è in buono stato conservativo.

Le finiture interne sono di buon livello, e risalenti all'epoca di costruzione, con pavimenti in ceramica, le pareti e i soffitti sono di intonaco civile, mentre le pareti dei bagni sono rivestite di piastrelle. L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'appartamento di circa 157m<sup>2</sup> calpestabili è composto da N°1 ingresso, N°1 soggiorno, N°1 cucina, N°1 sala da pranzo, N°3 stanze da letto e N°2 bagni, N°1 bucataio, N°1 ripostiglio.

Il piazzale antistante è delimitato da aiuole ed è recintato lungo tutto il perimetro.

L'accesso al lastrico solare di pertinenza esclusiva avviene dalla scala posta nel cortile.

In qualità di pertinenza della villetta rientra il garage con accesso dall'interno dell'immobile e dal piano carrabile, il suolo circostante l'immobile ed il terreno ad esso adiacente, interamente delimitato da mura di confine.

Una parte del suolo di pertinenza è destinato a piano carrabile.

I dati catastali rinvenuti in Agenzia delle Entrate sono i seguenti:

Catasto Fabbricati Comune di Sava

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	847	-	A/3	4	7 vani	-	632,66€

Indirizzo: Strada Silea

Catasto Terreni Comune di Sava

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Reddito Domenicale	Reddito Agrario
20	847	-	Ente Urbano	-	1.254	-	-

La villetta è dotata di un cancello carrabile di accesso dalla strada pubblica e di un cancelletto pedonale di accesso dalla strada privata.

L'intera proprietà confina:

- a nord con una villa allo stato grezzo, di proprietà \*\*\*\*\* ..
- ad est con un capannone, di proprietà \*\*\*\*\* ..
- ad ovest confina con terreno seminativo, di proprietà \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ..
- a sud con un capannone, di proprietà \*\*\*\*\* ..

**Quesito N° 2): verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Sava risulta che la villa è stata realizzata in assenza di licenza edilizia.

Successivamente, ha ottenuto la licenza in sanatoria N°41 del 16/09/1991, concessa al Sig. \*\*\*\*\* ..

L'edificio è sprovvisto dell'autorizzazione di abitabilità/agibilità.

Lo stato attuale dell'immobile differisce dalla licenza edilizia, per la diversa distribuzione degli ambienti interni, e per la presenza di un vano tecnico in aderenza al muro di confine ad ovest.

Per regolarizzare l'immobile è necessario l'inoltro della CILA presso l'ufficio tecnico competente, in accordo al DPR 380/2001 art. 3, comma 1 lettera b) ed art. 6 bis, salvo diversa interpretazione dell'ufficio competente.

Oltre alla demolizione del vano tecnico, che non rispetta la distanza minima dai confini.

A completamento delle autorizzazioni urbanistiche dovrà essere richiesta l'agibilità.

Il suolo è localizzato in una zona individuata nel vigente Programma di Fabbricazione come "E-Rurale" assoggettata alle prescrizioni e contenuti delle NTA del vigente programma di fabbricazione, coma da certificazione allegata, rilasciata dallo Sportello Unico per l'Edilizia di Sava.

Inoltre, la particella ricade nel "Nucleo n.7" della perimetrazione ed in quanto tale nella variante al Piano di Fabbricazione "Piani di recupero degli insediamenti abusivi".

Dei probabili relativi costi necessari per regolarizzare la villa dal punto di vista urbanistico si è tenuto conto nella valutazione di stima, decurtando il valore di stima.

**Quesito N° 3): Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati descritti nell'atto di pignoramento, con i riferimenti catastali e la descrizione corrisponde allo stato attuale.

La planimetria catastale della villetta non rispecchia lo stato di fatto attuale dell'immobile, per la diversa distribuzione interna degli ambienti e per la presenza di un vano tecnico in aderenza al muro di confine ad ovest.

Tali modifiche non sono rilevanti ai fini catastali, non è necessario l'aggiornamento delle planimetrie.

**Quesito N° 4): Quota di possesso o altro diritto reale.**

Alla data di trascrizione del pignoramento in favore di "\*\*\*\*\* \*\*", trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Taranto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13/06/2023 ai numeri 15996 RG e 12262 RP, l'Esecutato risultava titolare del diritto di proprietà per intero, dell'immobile pignorato.

Per quanto riguarda la villetta tale titolo deriva dall'acquisto dal Sig. \*\*\*\*\* per atto di cessione mercè vitalizio del ~~13/06/2019~~ repertorio n° [redacted] a rogito del Notaio Raffaele Disabato, trascritto presso La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data [redacted] ai nn. [redacted] RG e 11611 RP.

Di seguito la ricostruzione analitica delle ulteriori iscrizioni e trascrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento:

- Donazione dal Sig. \*\*\*\*\* in favore del Sig. \*\*\*\*\* per atto di donazione del [redacted] a rogito del Notaio Leonardo Di Iorio trascritto presso La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data [redacted] ai nn. 8870 RG e 801 RP.
- Iscrizione di ipoteca volontaria del [redacted] ai nn. [redacted] RG e [redacted] RP a favore di Unicredit Banca SPA per concessione a garanzia di apertura di credito.
- Trascrizione di domanda giudiziale del [redacted] ai nn. [redacted] RG e [redacted] RP emesso dal Tribunale di Taranto a favore di Banca di Credito Cooperativo di Avetrana SCARL di revoca dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, a rogito del Notaio Raffaele Disabato, trascritto presso La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Taranto in data [redacted] ai nn. [redacted] RG e [redacted] RP sopra indicato.
- Trascrizione del pignoramento del [redacted] ai nn. [redacted] RG e [redacted] RP a favore di \*\*\*\*\* per il diritto di proprietà per intero, dell'immobile pignorato.

Come da Ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto, nonché da copia degli atti di compravendita, allegati alla presente e da Certificato Notarile attestante le risultanze dei registri immobiliari, allegati all'atto di pignoramento.

**Quesito N° 5): individuazione dei beni e formazione dei lotti per la vendita.**

L'immobile oggetto del pignoramento non è divisibile in lotti.

**Lotto Unico:**

E' interamente costituito dalla piena proprietà della villetta, sita in località Contrada Silea, con accesso da Via Lipari n.25, da terra a cielo distribuita al piano T, incluso il lastrico solare.

Alla villetta è annesso il suolo di pertinenza di 1.254 m<sup>2</sup> su cui sorge la villetta.

**Quesito N° 6): Pignoramento pro quota.**

Il pignoramento è stato trascritto per l'intera proprietà della villetta.

**Quesito N° 7): lo stato di possesso degli immobili**

La villetta è attualmente utilizzata dai genitori dell'esecutata e si presenta in uno stato manutentivo buono.

Non si hanno informazioni in merito alla spesa di gestione annua.

Riguardo allo stato di possesso non sussistono gravami o procedimenti giudiziari.

**Quesito N° 8): Procedura espropriativa per pubblica utilità**

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Quesito N° 9): Fornisca il valore dell'immobile;**

Di seguito viene fornito il valore di mercato dell'immobile, ricavato con il criterio cosiddetto del "valore venale". Sono stati esaminati i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità di servizi, oltreché le caratteristiche intrinseche del fabbricato in esame.

In particolare, vengono prese in considerazione le quotazioni nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per la zona di appartenenza degli immobili. Tali valori, vengono opportunamente corretti per tenere conto dei prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili oltreché delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame. I valori dell'O.M.I. cui si fa riferimento sono allegati alla presente.

Sulla base delle quotazioni O.M.I. per la zona in cui sorge l'immobile, i valori minimo e massimo per ville e villini con stato conservativo "Normale" sono rispettivamente di 550 €/m<sup>2</sup> e 820 €/m<sup>2</sup> sulla superficie lorda. Il valore scelto per la presente stima risulta essere di 738 €/m<sup>2</sup>. Tale quotazione deriva dallo stato di manutenzione dell'immobile.

La superficie commerciale lorda del fabbricato è pari a circa 184m<sup>2</sup>, escluse le pertinenze

La quotazione, corretta dal coefficiente globale, viene successivamente moltiplicata per la superficie lorda in metri quadrati, ottenendo quindi il valore stimato per ciascuna voce considerata.

La quotazione finale è quella che si ritiene corretta al fine di vendere l'immobile allo stato di fatto in cui si trova al momento della valutazione.

Abitazione	
Ambiente	Superficie netta m <sup>2</sup>
Ingresso	8,0
Soggiorno	35,0
Sala da pranzo	28,5
Cucina	6,0
Camera 1	25,0
Camera 2	14,0
Camera 3	15,0
Bagno 1	4,5
Bagno 2	6,0
Ripostiglio	2,5
Bucataio	12,5
<b>TOT. Superficie netta</b>	<b>157,0</b>

Pertinenza	
Tipologia	Superficie lorda m <sup>2</sup>
Piazzale	150
Veranda	33,5
Lastrico solare	218,0
Garage	49,0
Cortile	22,0

Valutazione in base al criterio del valore di mercato:

Voce stimata	Quotazione considerata (€/m <sup>2</sup> )	Cg (coefficiente globale)	Superficie lorda (m <sup>2</sup> )	Valore stimato (€)
Abitazione piano T	738	1,0	184	135.792,00
Piazzale		0,1	150	11.070,00
Veranda		0,9	33,5	22.250,70
Garage		0,75	49	27.121,50
Lastrico solare		0,2	218	32.176,80
Cortile		0,1	22	1.623,60
Terreno		1,0	510	1.020,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 231.054,60</b>

Tale valore va deprezzato a causa delle spese necessarie per:

- Regularizzare l'appartamento dal punto di vista urbanistico, stimate in 3.000,00€;

- La eventuale presenza di vizi occulti non emersi in fase di sopralluogo 10.000,00€.

Per un totale di:

Vd=13.000,00€

Valore di stima:  $231.054,60 - 13.000,00 = 218.054,60€$  che si arrotonda a 218.000,00€

**Il valore presunto di mercato della piena proprietà dell'intero lotto è di:**  
**218.000,00€**  
**(Duecentodiciottomila euro,00).**

**Quesito N°10) allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale, copia atti di urbanistica e documentazione fotografica.**

I documenti richiesti sono allegati alla presente (v. elenco allegati).

**Quesito N°11) depositare separata e succinta descrizione del lotto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.**

La descrizione del lotto con i dati utili ai fini della vendita immobiliare è stata depositata contestualmente al deposito della presente.

**Quesito N°12) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008.**

La perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali è stata depositata contestualmente al deposito della presente.

**Quesito N°13) allegare la check list dei controlli di cui all'art.567 c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.**

I documenti richiesti sono allegati alla presente (v. elenco allegati).

**ELENCO ALLEGATI:**

- All. 1) Check list art. 567 c.p.c.;
- All. 2a) Certificato di residenza;
- All. 2b) Estratto dell'atto di matrimonio;
- All. 3a) Visura catastale storica per immobile, villa;
- All. 3b) Visura catastale storica per immobile, terreno;
- All. 3c) Planimetria catastale, villa;
- All. 3d) Estratto foglio di mappa;
- All. 4a) Ispezione ipotecaria per immobile;
- All. 4b) Titolo di provenienza, villa;
- All. 5a) Licenza in sanatoria n.41 del 1991;
- All. 5b) Allegato alla licenza in sanatoria, planimetrie;
- All. 5c) Certificato di destinazione urbanistica;
- All. 6) Rilievo fotografico;
- All. 7) Planimetria dello stato di fatto;
- All. 8) Quotazione O.M.I.;
- All. 9) Comunicazione di convocazione delle parti per il sopralluogo
- All. 10) Ricevute di trasmissione alle parti della perizia (solo su copia originale).

*Il Consulente Esecuzioni Immobiliari  
Ing. Michele Savito*

## INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Ill.mo Dr. G.E. F. Zanna  
Tribunale di Taranto  
Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Procedimento: R.G.E. 170/2023

Il sottoscritto Ing. Michele Savito, nominato CTU nella procedura esecutiva in oggetto, presenta istanza di integrazione, come disposto durante l'udienza del 01/07/2024, sulla scorta delle osservazioni formulate dalla \_\_\_\_\_, attraverso il proprio procuratore \_\_\_\_\_, nella comparsa di costituzione.

Con la presente si vuole chiarire che l'immobile oggetto di stima non risulta intercluso, in quanto raggiungibile dalla pubblica via Lipari, come affermato all'interno della relazione. Di seguito si propone la fotografia, estratta da google earth, in cui è visibile sia la strada asfaltata che conduce fino al cancello di accesso al lotto, sia la presenza di pali di illuminazione pubblica, posti sul proseguo di via Lipari, dopo l'incrocio con Via Egadi.



Fig.1 Vista del cancello carrabile del lotto, effettuata dall'incrocio di via Lipari con via Egadi.

Fonte Google Earth.

Consulenze tecniche e perizie estimative – Ing. Michele Savito | Studio: Via Lelio Fanelli n.79  
74015 Martina Franca (TA)- Fax 080/4807110-Cell 339/1242963 E-mail: michele.savito@ingpec.eu

Inoltre, la planimetria catastale del lotto oggetto di vendita, prodotta il 12/05/1981, allegata alla relazione di stima, riporta lo stato di fatto con l'accesso diretto alla particella 847, dalla via pubblica, all'epoca senza nome.

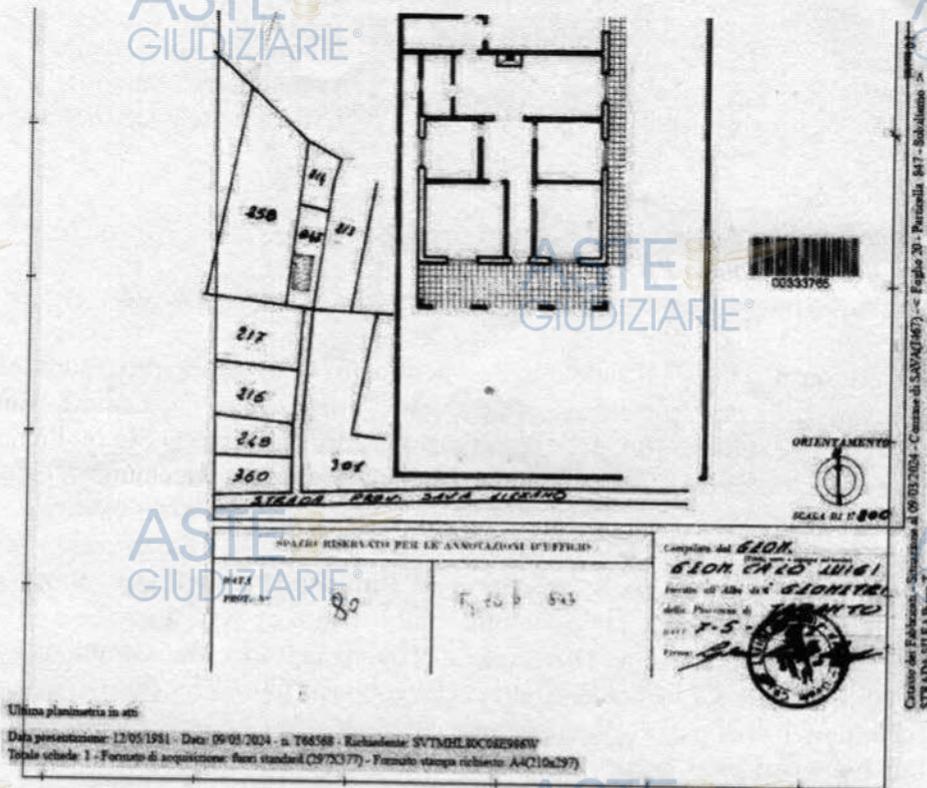


Fig.2 Planimetria catastale lotto unico, in NCEU Sava fig.20 p.lla847, con indicazione della strada di accesso, lato sud.

Si rileva che il foglio di mappa allegato alla comparsa di costituzione, già allegato alla relazione di stima, non è probante del diritto di proprietà esclusiva, la quale può essere accertata solo con l'acquisizione dei titoli di provenienza delle particelle confinanti.

Ho proceduto ad un'indagine integrativa volta all'acquisizione degli atti costitutivi delle particelle e degli atti di compravendita originari.

Ad ulteriore conferma della presenza della strada di accesso già nel 1977, ho richiesto copia conforme del seguente atto:

- atto di donazione del 05 Maggio 1977 a firma del Not. Leonardo Di Iorio, reperto [redacted] registrato a Taranto il 18 Maggio 1977 n.5326, trascritto in conservatoria il 28 Maggio 1977 n.8870/8012, con cui il [redacted] i ha ricevuto il terreno su cui è stata edificata la villa (all'epoca al catasto fig. 20 p.lla 214, All.1)

Nella descrizione dei confini il Notaio Di Iorio riporta la presenza della strada di accesso sul confine lato sud.

a [redacted] che accetta: un fondo rustico sito in agro di Sava, alla contrada "Malino", esteso are ventuno e centiare sessantatre, confinante ad ovest e a nord con eredi di [redacted], a sud con [redacted] e con strada e ad est con Luigi; in catasto alla Partita 741, foglio 20, particella 214, sem. 4<sup>a</sup> - are 21.63, R.D.f. 60,56, R.A.f. 16,25,

Fig.3 estratto dell'atto di donazione del 05/05/1977 Not. Leonardo Di Iorio (All.1).

Ad ulteriore conferma della presenza della strada di accesso già nel 1979, ho richiesto copia conforme del seguente atto:

- atto di compravendita del 01 Ottobre 1979 a firma del Not. Giuseppe Grasso, repertorio [redacted] registrato a Taranto il 17 Ottobre 1979 n.12077, trascritto in conservatoria il 25 Ottobre 1979 [redacted] con cui il [redacted] ha venduto una parte della particella originaria 217. (fg. 20 p.lla 956, All.2).

Nella descrizione dei confini il Notaio Grasso riporta la presenza della strada sulla parte est dell'intero appezzamento.

\* Per consentire l'accesso alla zona in parola, venditore e compratore assumono obbligo di adibire a strada una fascia di terreno sul confine sud, della costante larghezza di metri lineari tre, che prende inizio dalla strada sita ad est dell'intero appezzamento.

Fig.4 estratto dell'atto di compravendita del 01/10/1979 Not. Giuseppe Grasso (All.2).

Consulenze tecniche e perizie estimative – Ing. Michele Savito | Studio: Via Lelio Fanelli n.79  
74015 Martina Franca (TA)- Fax 080/4807110-Cell 339/1242963 E-mail: michele.savito@ingpec.eu



Parte integrante di tale atto è costituita dall'allegato B, relativo al frazionamento della particella 217, con costituzione delle particelle 217, 955, 956, 957 e 958. Detto frazionamento, approvato dall'ufficio tecnico erariale il 28 Settembre 1979, riporta la linea tratteggiata parallela al confine ad est, che si estende da sud a nord (dove confina con la particella 847, oggetto dell'esecuzione) ed identifica la presenza della strada sulle particelle 957 e 958, fino al lotto oggetto della procedura esecutiva.

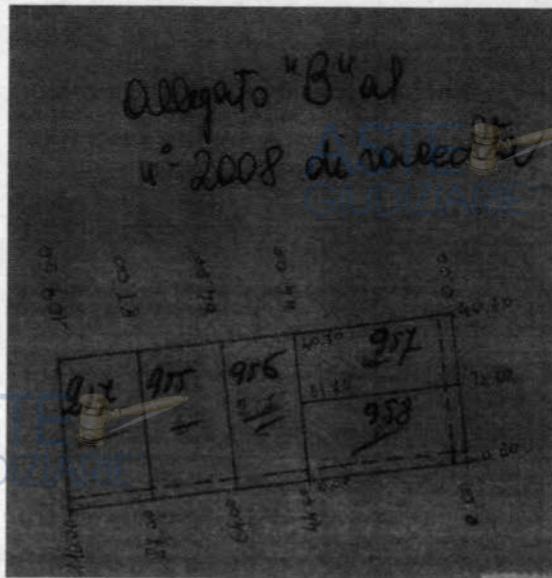


Fig.5 estratto All.B dell'atto di compravendita del 01/10/1979 not. Giuseppe Grasso (All.2).

Riassumendo, oggetto dell'esecuzione immobiliare è la villa identificata in NCEU nel Comune di Sava, al foglio 20 particella 847 ed il suolo di pertinenza identificato in NCT al foglio 20 particella 847 (in origine p.la 214). L'accesso alla proprietà avviene dal cancello carrabile posto lungo il confine a sud a cui si giunge percorrendo via Lipari. La presenza della strada sulle attuali particelle 957 e 958 risale al frazionamento della particella 217, già dal 28/19/1979 ed è citata sia nell'atto di donazione del suolo su cui è stata edificata la villa dell'esecutata, sia nell'atto di compravendita della particella 956 con accesso dalla attuale via Egadi.

Inoltre, si vuole chiarire che la servitù di passaggio sul suolo di proprietà della esecutata, a favore dell'immobile identificato catastalmente al fg.20 p.la 214, costituita con atto di compravendita del 19 settembre 1977 a rogito del Notaio Leonardo Di Iorio, registrato a Taranto il 04 Ottobre 1977 n.10111 e trascritto il 13 Ottobre 1977 n.16042/14509, è stata considerata nella determinazione del valore di mercato del bene.

Infatti, la parte di proprietà oggetto di servitù a favore della particella 214 posta più a Nord, situata lungo il perimetro est del suolo è facilmente identificabile in quanto delimitata da mura divisorie e non è stata inclusa tra le metrature che partecipano alla quantificazione del valore di mercato del bene.

Consulenze tecniche e perizie estimative – Ing. Michele Savito | Studio: Via Lelio Fanelli n.79  
74015 Martina Franca (TA)- Fax 080/4807110-Cell 339/1242963 E-mail: michele.savito@ingpec.eu

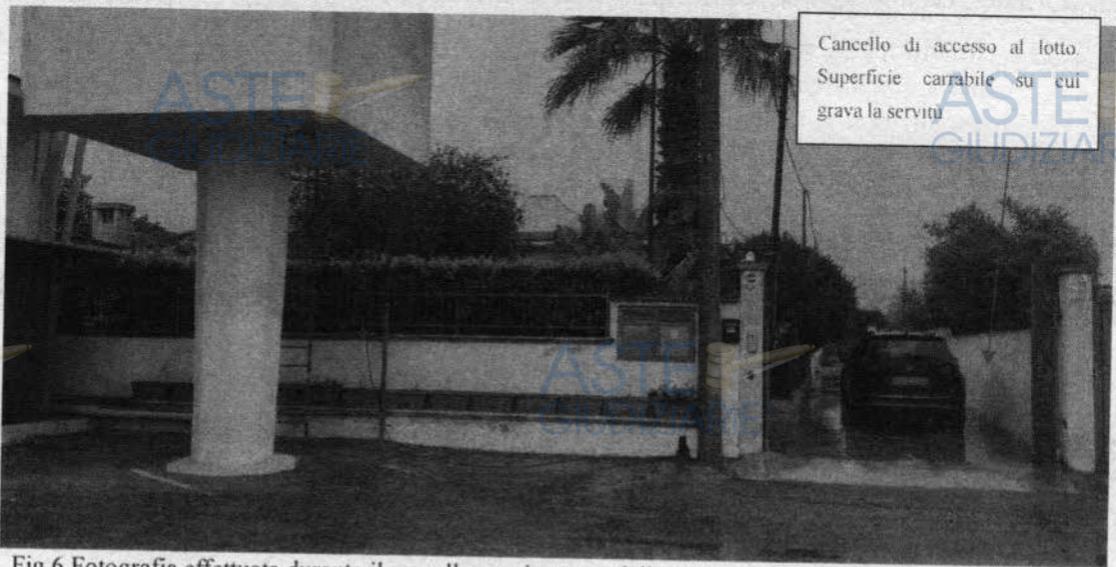


Fig.6 Fotografia effettuata durante il sopralluogo, ingresso della proprietà oggetto dell'esecuzione dal proseguo di via Lipari.



Fig.7 Identificazione della particella 847 oggetto di stima. Parallelamente al perimetro ad est è visibile la superficie oggetto di servitù ben delimitata da mura divisorie.

Consulenze tecniche e perizie estimative – Ing. Michele Savito | Studio: Via Lelio Fanelli n.79  
74015 Martina Franca (TA)- Fax 080/4807110-Cell 339/1242963 E-mail: michele.savito@ingpec.eu

In ultimo si riporta l'applicazione della decurtazione pari a 10.000,00€, effettuata nella quantificazione del valore presunto di mercato, applicata per tener conto dei vizi occulti non emersi in fase di sopralluogo, cioè per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, come richiesto nel decreto di nomina al punto 10.

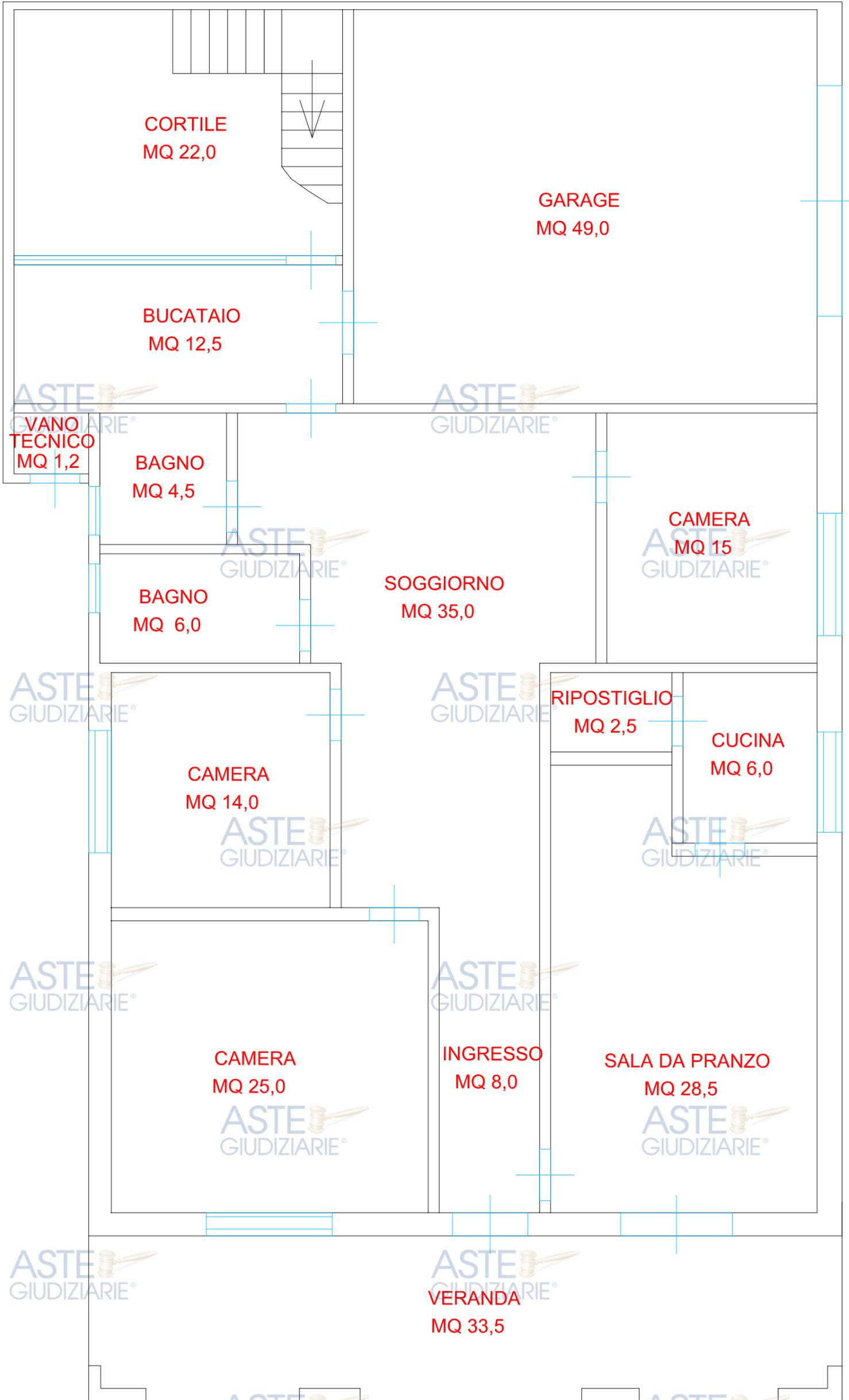
Per quanto sin qui esposto si ritiene che la decurtazione applicata sia bastevole a contenere i vizi occulti, e si conferma in questa sede il valore di mercato stimato per la piena proprietà dell'intero lotto, come indicato all'interno della relazione di stima.

Si depositano unitamente alla presente la perizia estimativa e la perizia estimativa senza dati personali, aggiornate nella risposta al Quesito 1, con l'indicazione relativa alla superficie oggetto della servitù di passaggio, e la succinta descrizione per la vendita immobiliare anch'essa aggiornata con la stessa indicazione.

Con osservanza, in attesa delle conseguenti determinazioni e disposizioni da parte del Giudice.

**ELENCO ALLEGATI:**

- All. 1) Titolo di provenienza suolo fg.20 p.la 214;
- All. 2) Titolo di provenienza suolo fg.20 p.la 956;



**PIANO T**



FOTO 1 – Vista esterna Ingresso villa.



FOTO 2 – Veranda di accesso.

Consulenze tecniche e perizie estimative – Ing. Michele Savito | Studio: Via Lelio Fanelli N 79  
74015 Martina Franca (TA)- Fax 080/4807110-Cell 339/1242963 E-mail: michele.savito@ingpec.eu



FOTO 3– Interno villa, Cucina.



FOTO 4 – Interno villa, primo bagno.



FOTO 5 – Interno villa, secondo bagno.



FOTO 6 – Interno villa, primo piano, stanza padronale;



FOTO 7– Interno villa, primo piano, seconda stanza;



FOTO 8– Interno villa, primo piano, terza stanza;



FOTO 9– Interno villa, bucataio;



FOTO 10– Interno villa, cortile;



FOTO 11 – Interno villa sala da pranzo;



FOTO 12 – Interno villa salotto;

6

Consulenze tecniche e perizie estimative – Ing. Michele Savito | Studio: Via Lelio Fanelli N 79  
74015 Martina Franca (TA)- Fax 080/4807110-Cell 339/1242963 E-mail: michele.savito@ingpec.eu



FOTO 13- Interno villa ingresso;



FOTO 14- Pertinenza, garage;



FOTO 15– pertinenza, piazzale e forno a legna;



FOTO 16– pertinenza, terreno;