

# TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 177/2023 R.G. Es.

**LOTTO UNICO**

OGGETTO: *Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:*

“ [REDACTED] ”

contro

[REDACTED] ”



*Giudice delle Esecuzioni: Dott. A. PAIANO*

*CTU: Ing. Maurizio PUGLIESE*

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. PUGLIESE Maurizio n° 2912	Sezione A Settore: Civile Ambientale

**INDICE**

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO .....	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO UNICO.....	12
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	12
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	12
1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO .....	13
1.4. MATERIALI E IMPIANTI.....	14
1.5. STATO MANUTENTIVO .....	15
1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	15
1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	16
1.8. CONFINI.....	20
1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA .....	20
1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO .....	21
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	23
1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO .....	24
1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	24
1.14. STATO DI POSSESSO .....	25
1.15. CRITERI DI STIMA .....	25
1.16. DESCRIZIONE SINTETICA.....	28

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE<sup>2</sup>  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. A. PAIANO nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 177/2023 promossa da [REDACTED] contro:

▪ [REDACTED]

In data 06.07.2023 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 03.07.2023 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott. A. PAIANO chiedeva al CTU di 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 dichiarazione 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 6 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 dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173*

Pr. Es. Immobiliare n. 177/2023

*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 nuovo 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 contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi 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 fissata 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 differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura per civile abitazione, 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 corso 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 espressa 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) *al 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 interna 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 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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 di 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 pertinente 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 regolamentare, 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 in 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 identificati.*

*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:*

1. 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, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96; richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



**DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI****Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<b>Procedura Esecutiva</b>	<b>Bene</b>	<b>Descrizione bene</b>
N. 177/2023 R.G.Es.	1	Villino in Leporano al Viale Saguerra, in Catasto Fabbricati al fg. 12, p.lla 443.
	2	Quota di 2/6 del fondo in Catasto Terreni al fg. 12, p.lla 441.
	<b>A FAVORE</b>	[REDACTED]
	<b>CONTRO</b>	[REDACTED]

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Leporano (TA)							
<b>Bene</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
1	12	443	-	A/7	2	5 vani	€ 503,55
<i>In ditta: [REDACTED] per la piena proprietà quale bene personale.</i>							
2	12	441	-	Uliveto	2	Ha 00.01.16	r.d. € 0,54 r.a. € 0,36
<i>In ditta: [REDACTED] per la quota indivisa di 2/6 della piena proprietà quale bene personale.</i>							

**ALLEGATI**

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza
- All. 4) Estratto atto di matrimonio
- All. 5) Visura storica catastale
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale
- All. 8) Titolo di provenienza
- All. 9) Documentazione urbanistica
- All. 10) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 11) Certificazione notarile
- All. 12) Ispezione ipotecaria
- All. 13) Riassunto identificativi catastali
- All. 14) Check list controllo documentazione art. 567 cpc

Pr. Es. Immobiliare n. 177/2023

All. 15) Perizia versione privacy

**SOPRALLUOGO**

Lo scrivente CTU, unitamente al sig. Paolo Annunziato rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, quale ausiliario del G.E., ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 21.09.2023, alle ore 16:00, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Leporano (TA) – frazione Marina di Leporano – alla Via Comunale Saguerra n. 418. Dopo vari tentativi citofonici senza alcun esito, il sottoscritto non ha potuto accedere al bene in questione e rinviava le operazioni peritali a data da destinarsi.

Successivamente, data l'irreperibilità dell'esecutato e l'impossibilità di accedere all'immobile, lo scrivente si è recato nuovamente presso i luoghi di causa in data 06.03.2024, alle ore 09:30, ed alla presenza del sig. Paolo Annunziato e delle forze dell'ordine, Carabinieri e Polizia, intervenuti per l'accesso forzato del bene, ha eseguito un'esauriente rilevazione metrica e fotografica dell'abitazione nonché del terreno pignorati, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli uffici anagrafe, stato civile, ufficio tecnico del Comune di Leporano (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

**INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

Il sottoscritto CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare il seguente lotto:

Tabella 2: Lotto unico

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 177/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di una villetta indipendente unifamiliare dotata di area esterna pertinenziale ubicata in Leporano (TA) – località Leporano Marina – alla Via Comunale Saguerra n. 418, confinante con detta via e con le proprietà di cui alle p.lle 442, 444, 445, 84.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	12	443	-	A/7	2	5 vani	€ 503,55
In ditta:	[REDACTED]						per la piena proprietà quale bene personale.

Pr. Es. Immobiliare n. 177/2023

Tabella 3: Beni non stimati

<b>BENI NON STIMATI</b>							
<b>Procedura Esecutiva</b>	<b>Descrizione bene</b>						
N. 177/2023 R.G.Es.	Quota indivisa di 1/3 della piena proprietà di un appezzamento di terreno sito in Leporano (TA) – località Leporano Marina – lungo la Via Comunale Saguerra.						
	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	12	441	-	Uliveto	2	Ha 00.01.16	r.d. € 0,54 r.a. € 0,36
<i>In ditta:</i> ██████████				<i>per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà quale bene personale.</i>			

Lo scrivente CTU precisa di non poter stimare il bene in questione in quanto, seppur di ridotta dimensione (116,00 mq) e nella quota di proprietà pari ad 1/3 dell'intero, attualmente costituisce una porzione della sede stradale di Via Vittorio Alfieri (Figura 1; Foto 1 – 2).



Figura 1: Individuazione catastale immobile



Foto 1



Pr. Es. Immobiliare n. 177/2023



# 1. LOTTO UNICO

## 1.1 DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare in villini al piano terra, dotata di area esterna pertinenziale, ubicata in Leporano (TA) – località Leporano Marina – alla Via Comunale Saguerra n. 418, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 12, p.lla 443, cat. A/7, classe 2, 5 vani, rendita € 503,55.

La villetta è suddivisa in soggiorno/cucina, due camere da letto, disimpegno e bagno ed è dotata di area esterna pertinenziale completamente recintata. Il bene confina a nord con la proprietà di cui alla p.lla 444, a sud con la proprietà di cui alla p.lla 445, ad est con la proprietà di cui alle p.lle 84 e 442 e ad ovest con Via Comunale Saguerra.

## 1.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il lotto è collocato nella località Leporano Marina del Comune di Leporano, in una zona residenziale, distante circa 1,5 km dall'abitato di Leporano, completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di villette unifamiliari/bifamiliari con verde pertinenziale, nonché da strutture ricettive. L'area è solitamente popolata con cadenza stagionale; si riscontra la sporadica presenza di servizi ed attività commerciali, anche di prima necessità.

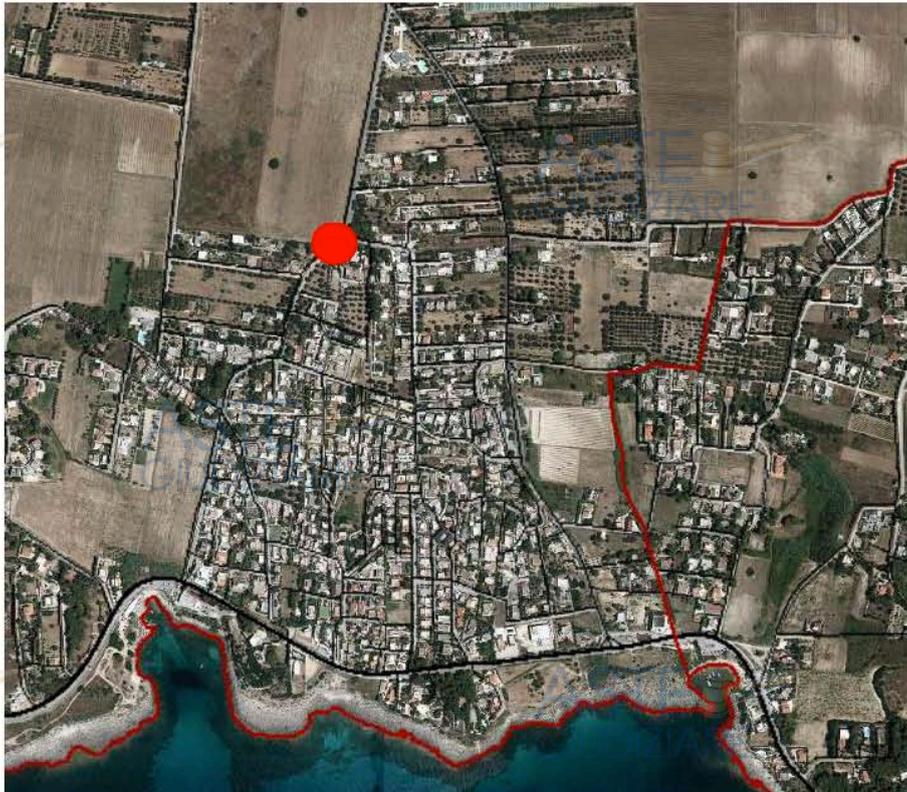


Figura 2: Ubicazione

Pr. Es. Immobiliare n. 177/2023



*Figura 3: Collocazione immobile*

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:

Lat. 40°22'8.17"N, Long. 17°20'0.36"E.

Il lotto è raggiungibile dall'abitato di Leporano seguendo le indicazioni sotto riportate.

Imboccare la Via Luogovivo in direzione sud e percorrerla per 1,1 km, svoltare a destra per Via Comunale Saguerra e percorrerla per 450 m prima di arrivare a destinazione.

### 1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è costituito da una villetta unifamiliare indipendente monopiano con pertinenziale area esterna. L'abitazione è suddivisa in soggiorno/cucina (24,50 mq), due camere da letto (letto A – 15,60 mq; letto B – 11,30 mq), disimpegno (2,40 mq) e bagno (5,30 mq); sviluppa una superficie utile complessiva di 59,10 mq per un'altezza netta interna di 2,80 m. Tutti gli ambienti sono direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo di aperture finestrate presenti sui tre affacci del fabbricato.

L'area esterna ha una estensione complessiva di 177,30 mq, è completamente recintata e su di essa è stato ricavato un posto auto coperto, mediante la realizzazione di una tettoia costituita da solaio in latero – cemento, ed un ripostiglio avente superficie utile di 3,40 mq ed altezza netta interna di 2,40 m.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'abitazione così come rilevata (Fig. 4).

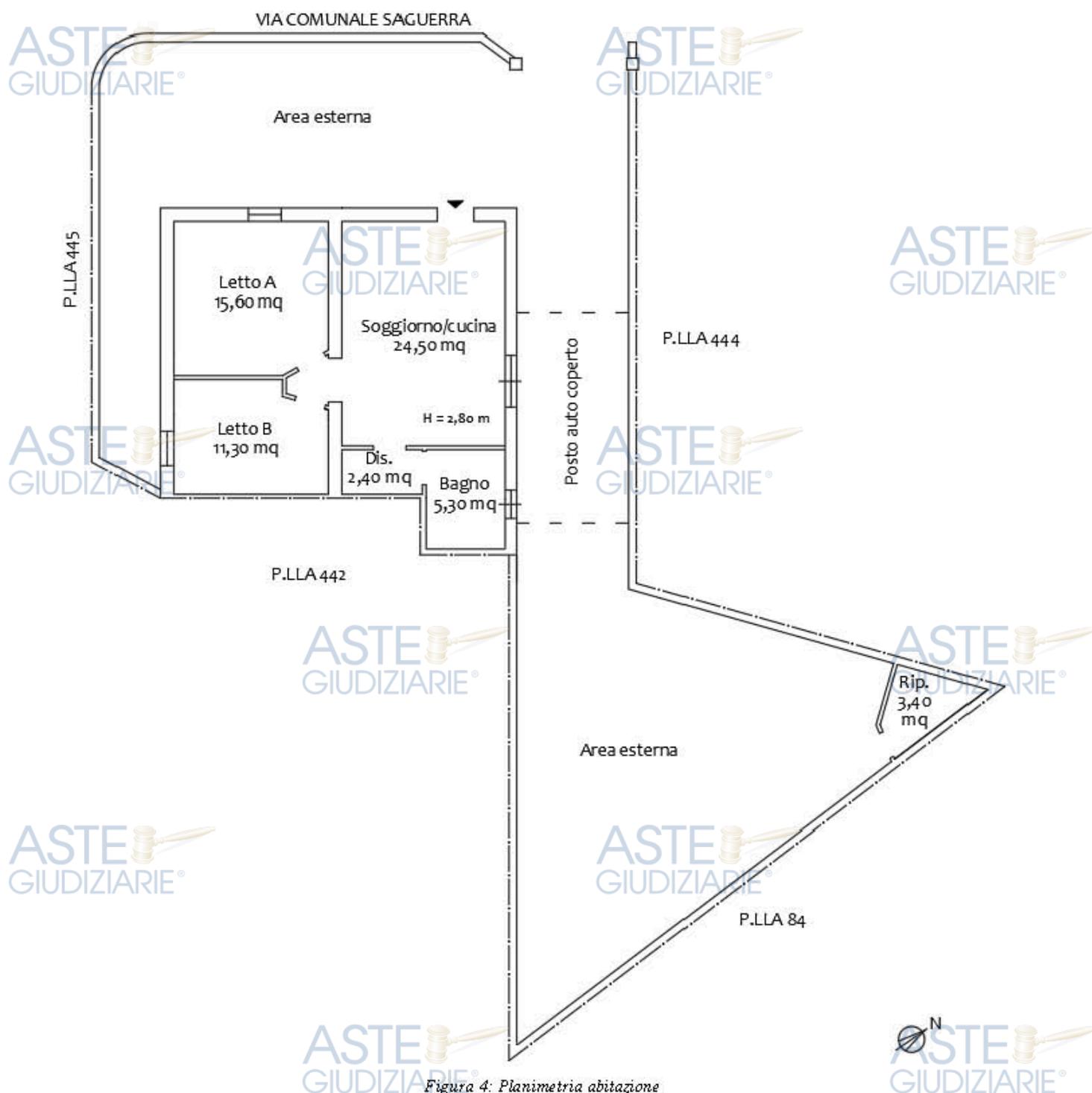


Figura 4: Planimetria abitazione

#### 1.4. MATERIALI E IMPIANTI

La villetta ha ingresso pedonale e carrabile mediante cancello metallico scorrevole di colore grigio; l'area esterna è completamente recintata e pavimentata, a meno di un'aiuola che si sviluppa lungo il versante sud della stessa (nella parte a confine con Via Comunale Saguerra) interessata da piantumazioni varie. In adiacenza al prospetto nord del fabbricato è stata realizzata una pensilina costituita da solaio in latero - cemento a garantire un posto auto coperto. Il ripostiglio è stato

Pr. Es. Immobiliare n. 177/2023

realizzato con struttura portante in muratura e solaio in latero cemento, attualmente privo di rifiniture e dotato del solo impianto elettrico.

Il fabbricato è stato realizzato con una struttura portante in muratura e solai in latero – cemento. Le chiusure perimetrali sono rivestite con intonaco del tipo spatolato di colore chiaro. L'ingresso all'abitazione avviene mediante porta in pvc di colore marrone con vetrate, corredata di persiana esterna in pvc di colore marrone. All'interno le pareti sono rifinite con intonaco tradizionale e tinteggiatura bianca, mentre la pavimentazione è costituita da elementi in pietra di colore chiaro. Nel soggiorno/cucina vi è una cucina in muratura; il bagno (dotato di lavabo, bidet, water e doccia) ha una pavimentazione in gres di colore marrone scuro e le pareti piastrellate con elementi in gres dai colori caldi e chiari. Le porte interne delle camere da letto sono in tamburato di legno di colore marrone del tipo ad anta battente, mentre sono previste porte scorrevoli per il disimpegno ed il bagno, dato che al momento sono presenti solo gli scrigni. Gli infissi sono in pvc di colore marrone corredata di persiane.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e fognante, con allaccio alle rispettive reti, ed è sprovvista di impianto di riscaldamento.

#### 1.5. STATO MANUTENTIVO

L'immobile versa in condizioni di abbandono e di disuso. Si è riscontrato che alcune opere di finitura interna dell'abitazione e del ripostiglio, nonché l'impianto elettrico risultano incomplete e/o da ripristinare. Il tutto come meglio rappresentato dalle istantanee allegate.

#### 1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

**Tabella 4: Superfici rilevate**

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Soggiorno/cucina	24,50
Letto A	15,60
Letto B	11,30
Disimpegno	2,40
Bagno	5,30
<b><i>Superficie utile abitabile</i></b>	<b><i>59,10</i></b>
Ripostiglio	3,40
<b><i>Superficie utile non abitabile</i></b>	<b><i>3,40</i></b>
Area esterna	177,30
<b><i>Superficie scoperta</i></b>	<b><i>177,30</i></b>

### 1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

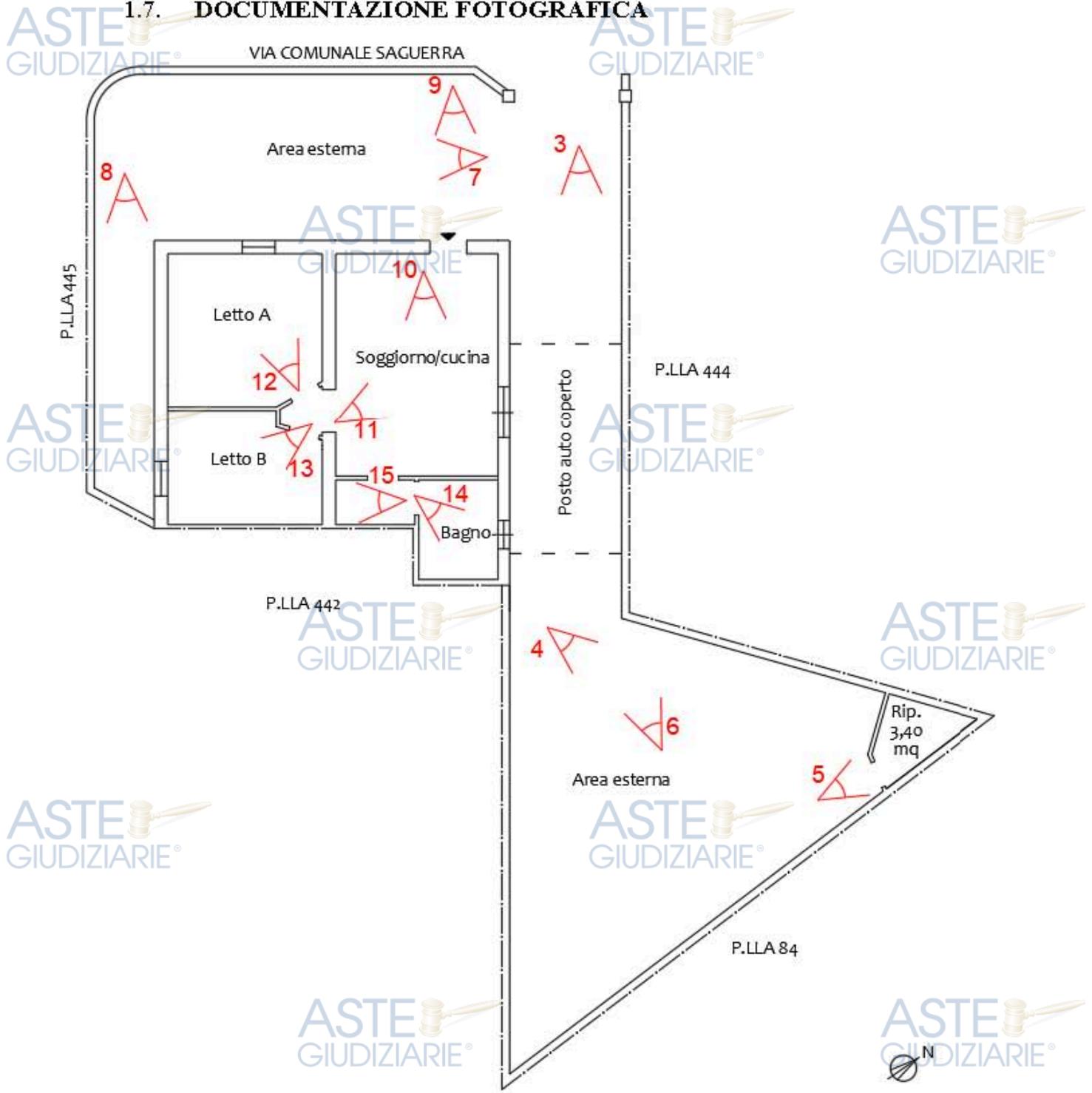


Figura 5: Planimetria con i visivi



*Foto 2 – Prospetto principale*



*Foto 3 – Area esterna*



*Foto 4 – Area esterna*



*Foto 5 – Ripostiglio*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

17  
ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 6 – Area esterna



Foto 7 – Area esterna



Foto 8 – Area esterna



Foto 9 – Ingresso abitazione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 18



Foto 10 – Soggiorno/cucina



Foto 11 – Soggiorno/cucina



Foto 12 – Letto A



Foto 13 – Letto B

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 19



Foto 14 – Bagno



Foto 15 – Disimpegno

## 1.8. CONFINI

Il lotto confina a nord con la proprietà di cui alla p.lla 444, a sud con la proprietà di cui alla p.lla 445, ad est con la proprietà di cui alle p.lle 84 e 442 e ad ovest con Via Comunale Saguerra.

## 1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Da regolare accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Leporano, lo scrivente CTU ha potuto prendere visione e copia della seguente documentazione tecnica:

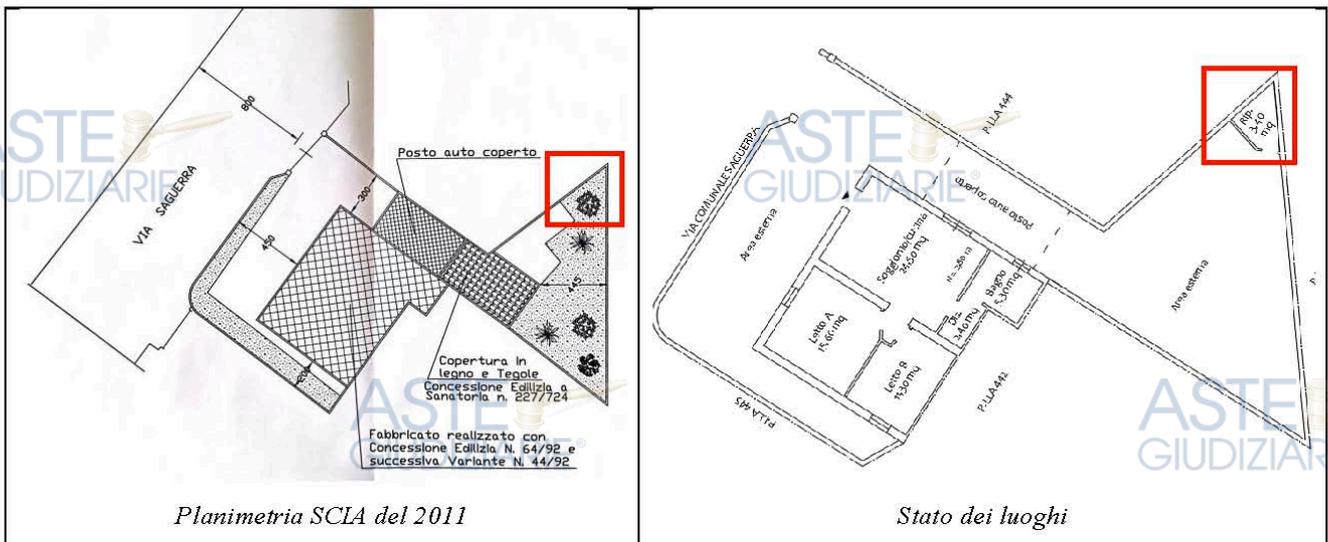
- Concessione Edilizia n. 44/92 rilasciata il 03.06.1992 per la costruzione di una villetta bifamiliare al piano terra in Via Comunale Saguerra;
- Concessione Edilizia in variante alla C.E. 44/92, prat. n. 64/92, rilasciata il 31.07.1992;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 227/724 (presentata ai sensi della legge sul condono edilizio 47/85 e 724/94) rilasciata il 04.12.2009 con il quale venivano condonati il porticato coperto realizzato sull'area esterna, in adiacenza la posto auto coperto, ed un vano tecnico esterno;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata il 23.08.2011 prot. n. 10531 con cui si segnalavano interventi quali la diversa distribuzione degli spazi interni e la demolizione del vano tecnico esterno.

## 1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

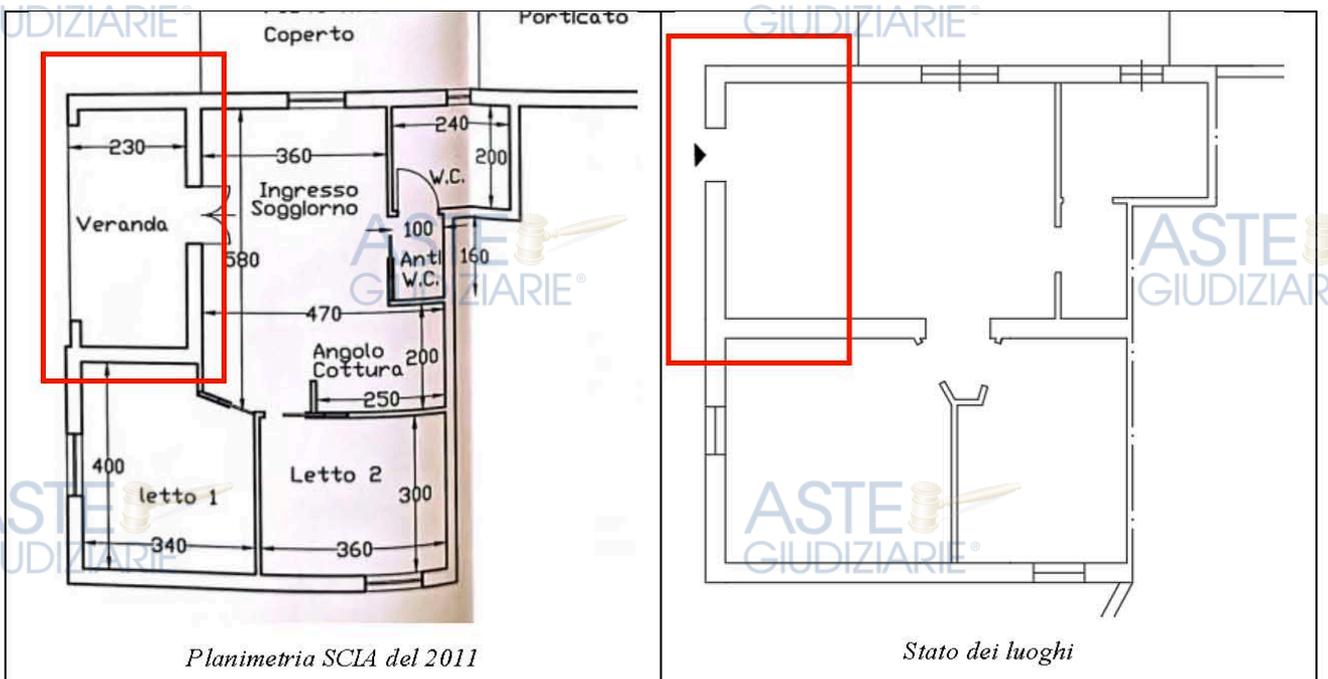
L'immobile in oggetto ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, in zona B2 – zone destinate alla residenza (zona territoriale costiera – edilizia esistente). Secondo il P.P.T.R. regionale non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

Dal confronto tra lo stato di fatto del lotto, rilevato durante il sopralluogo, e quanto previsto nell'ultima pratica edilizia presentata, ovvero la S.C.I.A. del 2011, sono emerse le seguenti difformità:

1. Realizzazione del vano tecnico esterno;

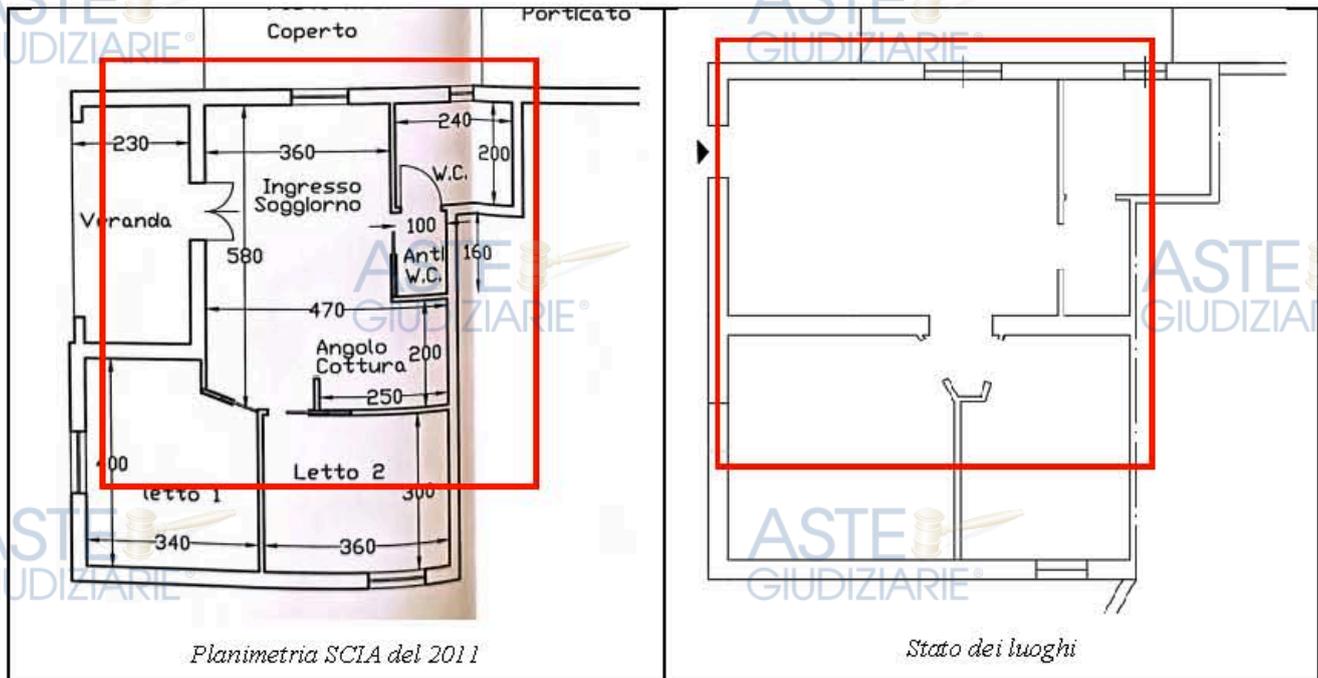


2. Chiusura della veranda a creare l'attuale open space soggiorno/cucina e conseguente variazione prospettica;



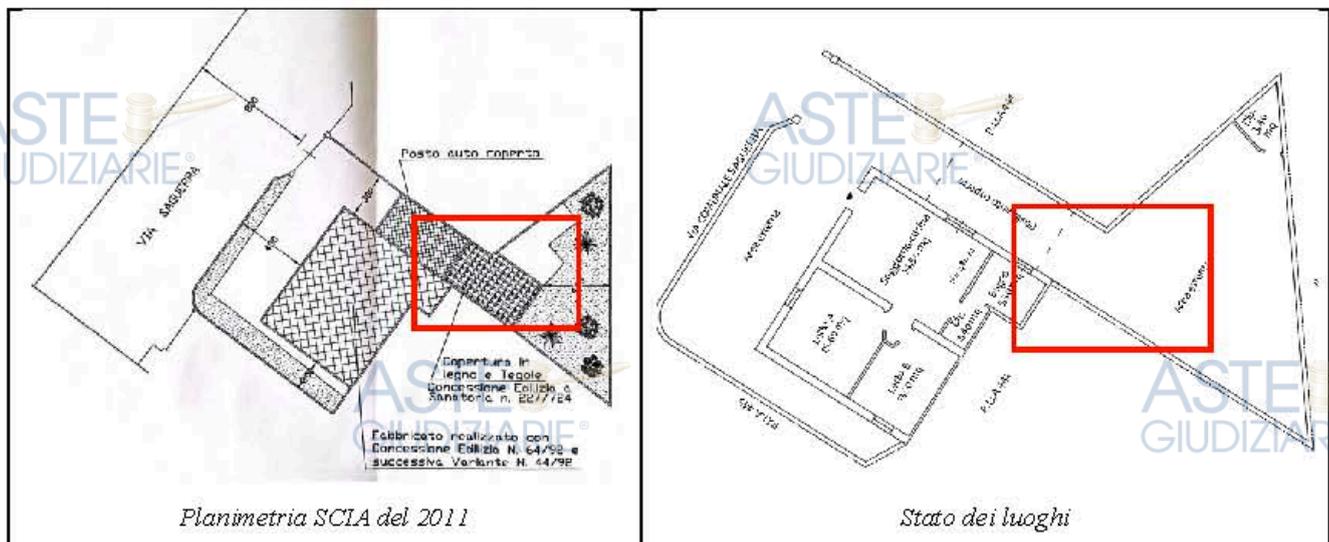
Pr. Es. Immobiliare n. 177/2023

### 3. Diversa distribuzione degli spazi interni;



### 4. Assenza di agibilità.

Si rileva, inoltre, che alla data del sopralluogo non era presente nell'area esterna la copertura in legno prevista nella SCIA del 2011 e concessionata con C.E. in sanatoria n. 227/724. Tuttavia, tale situazione non costituisce difformità.



Le difformità di cui ai punti 1. e 2. si configurano come aumento di volumetria, intervento che è subordinato a Permesso di Costruire, così come previsto dall'art. 10 del DPR 380/2001. Nel caso di specie tali interventi sono stati realizzati in maniera illegittima, ovvero in assenza di titolo autorizzativo. Pertanto, l'attività di sanatoria prevederà la demolizione della volumetria abusiva ed

il conseguente ripristino dello stato dei luoghi, così come dettato dall'art. 34 del DPR 380/2001, per un costo complessivo di circa € 2.000,00.

La difformità di cui al punto 3. è un intervento di manutenzione straordinaria subordinato a S.C.I.A. (art. 22 del DPR 380/2001). In questo caso, essendo stato eseguito in difformità alla S.C.I.A. presentata nel 2011, è possibile sanarlo mediante applicazione dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001, ovvero attraverso la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria ed il pagamento di una sanzione, per un costo complessivo di circa € 1.500,00.

In merito all'agibilità si renderà necessario la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità, in accordo a quanto previsto dall'art. 24 del DPR 380/2001, per una somma complessiva di circa € 3.000,00.

#### 1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate ha evidenziato sia difformità planimetriche (quali la diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento mediante la chiusura della veranda e variazione prospettica) che difformità della sagoma del fabbricato. Al fine di regolarizzare la situazione catastale si rende necessario la presentazione di variazione catastale nonché variazione del tipo mappale. Tali interventi sono, tuttavia, subordinati all'attività di sanatoria urbanistica da eseguirsi. Il costo complessivo dell'attività di sanatoria catastale, comprensivo di onorario del tecnico e spese di presentazione, è pari a circa € 1.700,00.

## 1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento 08 giugno 2023</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/2	Atto di compravendita	Notaio Angelina Latorraca	23.03.2010	26.03.2010	4643
Leporano (TA) - Fg. 12, p.lla 443 - 441						
<p>Note: tramite atto di compravendita per notar Angelina Latorraca del 23.03.2010, rep. n. 127656/21228, trascritto in Taranto il 26.03.2010 ai nn. 7496/4643, il sig. ██████ acquistava dalla ██████ Paola la quota indivisa di ½ della piena proprietà dell'abitazione indipendente unifamiliare sita in Leporano (TA) – località Leporano Marina – alla Via Comunale Saguerra n. 418, censita in NCEU al fg. 12, p.la 443 e la quota indivisa di 1/6 della piena proprietà della striscia di terreno destinata a strada sita in Leporano (TA) – località Leporano Marina – alla Via Comunale Saguerra, censito in NCT al fg. 12, p.la 441.</p>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/2	Atto di cessione di quota	Notaio Angelina Latorraca	07.06.2013	21.06.2013	9710
Leporano (TA) - Fg. 12, p.la 443 - 441						
<p>Note: tramite atto di cessione di quota per notar Angelina Latorraca del 07.06.2013, rep. n. 131450/24170, trascritto in Taranto il 21.06.2013 ai nn. 12565/9710, il sig. ██████ acquisiva la restante quota indivisa di ½ della piena proprietà dei beni de quo dalla ██████, la quale l'aveva a sua volta acquistata dalla ██████ Paola tramite atto di compravendita per notar Angelina Latorraca del 23.03.2010, rep. n. 127656/21228 su riportato.</p> <p>Note: alla ██████ la piena proprietà di quanto sopra era pervenuta dal ██████ per mezzo di atto di compravendita del 22.12.1993 per notar Gianfranco Troise, rep. n. 54265, trascritto il 05.01.1994 ai nn. 171/129</p>						

## 1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

Tabella 6: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
15527	11850	08.06.2023	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]
<p>Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, dell'abitazione indipendente unifamiliare sita in Leporano (TA) – località Leporano Marina – alla Via Comunale Saguerra n. 418, censita in NCEU al fg. 12, p.lla 443 e la quota indivisa di 1/6 della piena proprietà della striscia di terreno destinata a strada sita in Leporano (TA) – località Leporano Marina – alla Via Comunale Saguerra, censito in NCT al fg. 12, p.lla 441, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 04.05.2023.</p>					

Tabella 7: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
7497	1674	26.03.2010	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]
<p>Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 120.000,00, totale € 240.000,00) per notar Angelina Latorraca con atto del 23.03.2010 rep. n. 127657/21229, iscritta il 26.03.2010 ai nn. 7497/1674, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'abitazione indipendente unifamiliare sita in Leporano (TA) – località Leporano Marina – alla Via Comunale Saguerra n. 418, censita in NCEU al fg. 12, p.lla 443.</p>					

#### 1.14. STATO DI POSSESSO

Attualmente il bene è nel possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie, a seguito di accesso forzato eseguito in data 06.03.2024.

#### 1.15. CRITERI DI STIMA

La determinazione del valore di mercato dell'immobile, ovvero il più probabile prezzo che un bene può assumere date le sue caratteristiche sul mercato, scaturirà dalla media dei valori determinabili attraverso due differenti metodi di stima, il metodo estimativo sintetico – comparativo ed il metodo estimativo analitico, di cui si specificherà nel seguito.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti si riepilogano le superfici riferite all'immobile in esame.

Tipologia di superficie	mq	Misura di computazione	Totale [mq]
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	71,90	100%	71,90

Muri perimetrali condivisi	1,30	50%	0,65
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (area esterna)	25,00	30%	7,50
	152,30	10%	15,23
Superficie lorda non abitabile (ripostiglio)	3,40	50%	1,70
	0,00	5%	0,00
<b>Superficie commerciale</b>			<b>96,98</b>

### Metodo sintetico - comparativo

Il metodo di stima sintetico – comparativo permette di determinare il valore economico di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Le informazioni saranno reperite sia dalle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

Il prezzo unitario così individuato è stato corretto applicando un coefficiente di merito che considera tutti quei parametri intrinseci ed estrinseci all'unità immobiliare in esame, ed in particolare: ubicazione, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, caratteristiche costruttive, conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme, tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e sicurezza.

Valore di mercato medio O.M.I.	1175,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	1080,50	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	1200,00	€/mq
Valore medio unitario	<b>1151,83</b>	<b>€/mq</b>

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -31,10 %.

Valore di mercato unitario corretto	<b>793,61</b>	<b>€/mq</b>
-------------------------------------	---------------	-------------

### Metodo analitico

Il metodo di stima analitico si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta che il bene economico è, ordinariamente e continuativamente, capace di produrre e che consente di risalire al più probabile valore di mercato dello stesso attraverso la seguente formula:

$$V_m = \frac{B_f}{r}$$

$V_m$  = Valore di mercato dell'immobile

$B_f$  = Reddito annuo che il proprietario ricaverebbe con la locazione dell'immobile, ovvero il reddito loro a cui vengono detratte le spese (circa pari al 20% del reddito lordo)

$r$  = saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione  $r$  da utilizzare deve essere corretto in funzione di alcuni parametri che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante.

Per il calcolo del reddito lordo totale è stato determinato un valore medio di canone mensile desunto dai dati ottenuti dalla consultazione delle fonti di cui sopra.

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
5,24	508,50	6101,98

$B_f$ (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	4 881,59 €	
$r$ = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	4,85	%
$r$ corretto	4,79	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	1050,62	€/mq
----------------------------	---------	------

### Valore di mercato

Dalla media dei due valori ottenuti applicando due differenti metodi di stima, si ottiene il prezzo unitario considerato alla base della determinazione del valore di mercato complessivo dell'immobile in esame.

A tale valore viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile, e vengono detratte le spese insolute e quelle relative all'attività di sanatoria urbanistica.

Tabella 8: Determinazione valore di mercato abitazione

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Sanatoria catastale	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
922,12	€ 89 426,99	6 500,00 €	1 700,00 €	81 226,99 €	4 061,35 €	77 165,64 €

**VALORE COMPLESSIVO: € 77.150,00**

### 1.16. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare in villini al piano terra, dotata di area esterna pertinenziale, ubicata in Leporano (TA) – località Leporano Marina – alla Via Comunale Saguerra n. 418, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 12, p.lla 443, cat. A/7, classe 2, 5 vani, rendita € 503,55, confinante a nord con la proprietà di cui alla p.lla 444, a sud con la proprietà di cui alla p.lla 445, ad est con la proprietà di cui alle p.lle 84 e 442 e ad ovest con Via Comunale Saguerra.

La villetta è suddivisa in soggiorno/cucina, due camere da letto, disimpegno e bagno, per una superficie utile di 59,10 mq, ed è dotata di area esterna pertinenziale completamente recintata di 177,30 mq, con posto auto coperto, su cui insiste un ripostiglio. Si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, dato lo stato di abbandono e disuso in cui versa, infatti alcune opere di finitura interna dell'abitazione e del ripostiglio, nonché l'impianto elettrico risultano incomplete e/o da ripristinare. L'immobile è dotato di impianto idrico e fognante, con allaccio alle rispettive reti, ed è sprovvisto di impianto termico.

Il fabbricato è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 44/92, Concessione Edilizia in variante alla C.E. 44/92, prat. n. 64/92, rilasciata il 31.07.1992 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 227/724 (presentata ai sensi della legge sul condono edilizio 47/85 e 724/94) rilasciata il 04.12.2009. Risulta altresì presente una Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata il 23.08.2011 prot. n. 10531. È sprovvisto di agibilità.

Sono state riscontrate difformità urbanistiche e catastali i cui costi per la regolarizzazione sono stati debitamente conteggiati nella determinazione del valore di mercato del bene.

Attualmente l'immobile è nel possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, li 5 aprile 2024

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Sezione A	
dott. Ing. Maurizio PUGLIESE PUGLIESE Maurizio n° 2912	Sottosegretario Civile Ambientale



Pr. Es. Immobiliare n. 177/2023