



TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione esecuzioni immobiliari

G.E. Dott. Andrea Paiano



Relazione di consulenza



dell'esperto Dott. Arch. Giorgio CARNEVALE

nel procedimento di esecuzione immobiliare n°180/2025 R.G.E.



Promosso da

“BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.”



Contro

“*** + 1”**



Indice

RELAZIONE GENERALE	4
0.1 Quesiti	4
0.2 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, II comma c.p.c.....	8
0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti	8
0.4 Catasto – Dati originali alla data di trascrizione del pignoramento del 27.05.2025	9
0.5 Note sulla situazione catastale	9
0.6 Operazioni peritali.....	10
0.7 Sopralluoghi	10
0.8 Re-individuazione dei lotti.....	11
0.9 Catasto – Lotti re-individuati	12
1. LOTTO UNICO.....	13
1.1 Descrizione sintetica	13
1.2 Caratteristiche zona.....	14
1.3 Descrizione dell'area pertinenziale	14
1.4 Descrizione del fabbricato	15
1.5 Descrizione dell'unità abitativa	16
1.6 Descrizione del locale garage seminterrato	16
1.7 Materiali e impianti	17
1.8 Stato manutentivo	18
1.9 Superfici rilevate	19
1.10 Confini	20
1.11 Catasto.....	20
1.12 Destinazione Urbanistica e Vincoli preordinati all'esproprio per opere pubbliche	20
1.13 Vincoli paesaggistici	21
1.14 Vincoli demaniali di Uso Civico e vincoli di livello	21
1.15 Pratica edilizia.....	22
1.16 Difformità e verifica della sanabilità catastale e urbanistico-edilizia	22
1.16.1 Difformità e verifica della sanabilità catastale.....	22
1.16.2 Difformità e verifica della sanabilità urbanistico / edilizia.....	23
1.17 Agibilità	24
1.18 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento del 12.06.2025, provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni	24
1.19 Stato civile dell'esecutato	25
1.20 Stato di possesso	25

1.21	Vincoli opponibili all'acquirente	25
1.22	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente	25
1.23	Oneri condominiali	26
1.24	Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	26
1.25	Successioni.....	26
1.26	Valutazione economica del lotto.....	27
1.26.1	Metodo di stima adottato.....	27
1.26.2	Stima del valore unitario di mercato	27
1.26.3	Superfici commerciali rilevate	28
1.26.4	Stima del valore totale di mercato.....	29
1.26.5	Adeguamenti e decurtazioni della stima	29
1.26.6	Valore finale stimato del lotto.....	29
1.27	Elenco allegati.....	30
1.28	DESCRIZIONE SINTETICA.....	32

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE GENERALE

0.1 Quesiti

Giuramento con modalità telematica: 26/06/2025

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Paiano ha nominato in data 26/06/2025, il sottoscritto arch. Giorgio Carnevale esperto stimatore, nell'esecuzione immobiliare a margine indicata, ponendo i 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, secondo comma 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 ipotecato;
- 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;

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 o 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 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'art. 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 comma 67 della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis comma 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 nel 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 corrispondenti 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 dei 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 contratti 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 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 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 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. Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e - in tal caso - se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
10. 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 comma 2 c.p.c);

11. 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 interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12. 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;

13. Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008 (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 di eventuali soggetti terzi (quali proprietà 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;

14. 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 precedenti 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 precedente entro quindici 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 i 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 estrarre copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n.675/96;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

0.2 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, II comma c.p.c.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione notarile risale a un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.
- Nella relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato (riferiti al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni).
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile degli esecutati; Lo scrivente ha acquisito il certificato dello stato civile e l'estratto di matrimonio degli esecutati con annotazioni.

(Cfr. Allegato 4)

0.3 Descrizione dei beni ricavata dagli atti

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
180/2025	Unico	Comune di Lizzano
		Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento sito in Lizzano alla Strada Provinciale Lizzano-Fragagnano, composto da cinque vani, accessori, sottostante uso garage, verande e giardino pertinenziale della superficie complessiva di mq. 1.012, ivi compresa la superficie coperta, distinto nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 6, particella 1161, Via Provinciale per Fragagnano n. 2, Piano T, categoria A/3, consistenza 6,5 vani, classe 3, rendita € 352,48.
NOTE: <i>La descrizione dei beni deriva dall'atto di pignoramento del 27.05.2025 e dalla sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR. II. di Taranto del 12.06.2025 al n. 14961 R.G. e al n.11219 R.P.</i>		

0.4 Catasto – Dati originali alla data di trascrizione del pignoramento del 27.05.2025

	CATASTO DEI FABBRICATI								
	Comune di Lizzano								
	Fg.	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
	6	1161	-	-	A/3	3	6,5	Totale: 204,00 mq. Totale escluse aree scoperte: 194,00 mq.	€ 352,48
Lotto									
Unico	INDIRIZZO: VIA PROVINCIALE PER FRAGAGNANO n. 2 Piano T								
	INTESTATI: ***** nato a ***** (**) il **/**/****; *****; Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****. *****; nata a ***** (**) **/**/****; *****; Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****.								

(Cfr. Allegato 6+7+8).

0.5 Note sulla situazione catastale

Catasto fabbricati

Presso il catasto fabbricati, la planimetria catastale dell'unità abitativa, depositata agli atti in data 18/09/1985, risulta difforme rispetto allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, per diversa distribuzione interna degli ambienti (cfr. Allegato 7).

Catasto terreni

Dalla visura catastale della particella su cui insiste il fabbricato, comprensiva dell'area di pertinenza, risulta una superficie catastale pari a mq 1.006. Tuttavia, lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo — effettuato senza rilievo topografico strumentale né operazioni di riconfinamento — evidenzia che l'area effettivamente delimitata dalla recinzione esistente presenta una superficie indicativa di circa mq 830,00 (cfr. Allegato 6).

Gli approfondimenti relativi alla regolarizzazione catastale sono trattati nel paragrafo "1.16.1 Difformità e verifica della sanabilità catastale"

0.6 Operazioni peritali

A seguito dell'esame degli atti a disposizione del fascicolo del procedimento in parola, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi presso l'unità immobiliare pignorata e ricerche presso gli uffici comunali di Lizzano, l'ufficio territorio servizi catastali dell'Agenzia delle Entrate, uffici notarili in Taranto e l'Ufficio Sezione Urbanistica Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici della Regione Puglia, per reperire tutta la documentazione e le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli.

0.7 Sopralluoghi

Ai fini della regolare esecuzione delle operazioni peritali, lo scrivente C.T.U., in data 20/08/2025, ha comunicato alle parti la data prevista per il sopralluogo presso il bene pignorato mediante raccomandate A/R e PEC, come documentato negli allegati (*cfr. Allegato 2*).

Il sopralluogo fissato per il 04/09/2025 alle ore 10:00 non ha potuto svolgersi a causa dell'impossibilità di accedere all'immobile, come riportato nel relativo verbale.

A seguito dell'impedimento, il custode del compendio ha successivamente individuato una nuova data per l'accesso, fissata nel 30/09/2025 alle ore 15:00.

Alla nuova data erano presenti:

- il custode del compendio pignorato;
- la parte debitrice esecutata;
- lo scrivente C.T.U.

Successivamente, in data 13/11/2025, si è reso necessario un ulteriore sopralluogo, al quale erano presenti:

- la parte debitrice;
- un collaboratore tecnico del C.T.U.;
- lo scrivente C.T.U.

Durante le operazioni sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici dello stato dei luoghi, al fine di verificarne la conformità alla documentazione catastale e ai titoli edilizi, nonché per acquisire gli elementi necessari alla stima.

A conclusione di ciascun sopralluogo è stato redatto verbale, controfirmato dai presenti (*cfr. Allegato 3*).

0.8 Re-individuazione dei lotti

Il compendio immobiliare pignorato risulta non comodamente divisibile. La distribuzione interna, l'unicità degli accessi e degli impianti, nonché la natura pertinenziale del garage e delle aree esterne, rendono l'immobile funzionalmente e strutturalmente inscindibile; Un'eventuale suddivisione comporterebbe interventi edilizi rilevanti e una diminuzione del valore complessivo del bene. Ne consegue che il bene risulta alienabile esclusivamente in un unico lotto, coincidente con l'intera quota di 1/1 della piena proprietà.

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione beni</i>
180/2025	Unico	Comune di Lizzano
		Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un fabbricato ad uso residenziale con annessa area pertinenziale, sito nel Comune di Lizzano (TA), in Via per Fragagnano n. 2 – traversa 5 ovest. Il fabbricato si sviluppa su un piano terra rialzato destinato ad abitazione e su un piano seminterrato destinato a garage. -Il piano terra rialzato è accessibile tramite due portici (nel progetto assentito definiti “verande”), aventi superficie complessiva pari a circa 48,00 mq, prospicienti il terreno pertinenziale. L'unità abitativa risulta composta da: ingresso-salone, disimpegno, soggiorno-pranzo, cucinino, tre camere da letto e un bagno, per una superficie utile interna di circa 117,00 mq. -Il piano seminterrato, con accesso carrabile dall'area pertinenziale, è costituito da un unico locale adibito a garage, con superficie di circa 32,00 mq. -Sull'area pertinenziale insistono inoltre: un locale ripostiglio-lavanderia in aderenza alla facciata ovest del fabbricato, della superficie di circa 2,50 mq; una scala esterna in aderenza alla facciata ovest, che conduce al terrazzo praticabile sovrastante; un vano cisterna ubicato sul terreno a nord-ovest del lotto, avente superficie pari a

	10,00 mq. circa. La superficie libera dell'area pertinenziale è di circa 620,00 mq. L'immobile è individuato nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 6, particella 1161, Via Provinciale per Fragagnano n. 2, Piano T, categoria A/3, consistenza 6,5 vani, classe 3, rendita € 352,48.
--	---

0.9 Catasto – Lotti re-individuati

	CATASTO DEI FABBRICATI								
	Comune di Lizzano								
	Fg.	P.lla	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
	6	1161	-	-	A/3	3	6,5	Totale: 204,00 mq. Totale escluse aree scoperte: 194,00 mq.	€ 352,48
Lotto									
Unico	INDIRIZZO: VIA PROVINCIALE PER FRAGAGNANO n. 2 Piano T								
	INTESTATI: ***** nato a ***** (**) il **/**/****; *****; Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** *****;nata a ***** (**) **/**/****; *****; Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con *****								

(Cfr. Allegato 6+7+8).

1.1 Descrizione sintetica

*Quota pari a 1/1 della piena proprietà
del fabbricato con destinazione residenziale, con annessa area pertinenziale,
sito nel Comune di Lizzano (TA) alla Via per Fragagnano n. 2, traversa 5 ovest,
sviluppatosi su un piano terra rialzato ed un piano seminterrato.*



Foto aerea 1: individuazione del fabbricato oggetto di esecuzione

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un fabbricato ad uso residenziale con annessa area pertinenziale, sito nel Comune di Lizzano (TA), in Via per Fragagnano n. 2 – traversa 5 ovest.

Il fabbricato si sviluppa su un piano terra rialzato destinato ad abitazione e su un piano seminterrato destinato a garage.

Il piano terra rialzato è accessibile tramite due portici (nel progetto assentito definiti “verande”), aventi superficie complessiva pari a circa 48,00 mq, prospicienti il terreno pertinenziale. L’unità abitativa risulta composta da: ingresso-salone, disimpegno,

soggiorno-pranzo, cucinino, tre camere da letto e un bagno, per una superficie utile interna di circa 117,00 mq.

- Il piano seminterrato, con accesso carrabile dall'area pertinenziale, è costituito da un unico locale adibito a garage, con superficie di circa 32,00 mq.
- Sull'area pertinenziale insistono inoltre: un locale ripostiglio-lavanderia in aderenza alla facciata ovest del fabbricato, della superficie di circa 2,50 mq; una scala esterna in aderenza alla facciata ovest, che conduce al terrazzo praticabile sovrastante; un vano cisterna ubicato sul terreno a nord-ovest del lotto, avente superficie pari a 10,00 mq. circa.

La superficie libera dell'area pertinenziale è di circa 620,00 mq.

La superficie indicativa, delimitata dalla recinzione esistente e comprensiva del fabbricato nonché dell'area libera pertinenziale, risulta pari a circa mq 830,00.

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile è ubicato nella periferia nord del Comune di Lizzano (TA), lungo la Strada Provinciale che collega il centro urbano con il Comune di Fragagnano. Il tessuto insediativo dell'area è a bassa densità e presenta caratteri discontinui, con edifici unifamiliari sparsi, piccoli lotti residenziali e manufatti rurali, in parte ristrutturati. L'intorno è prevalentemente agricolo, con ampie superfici coltivate — soprattutto a uliveto — e vaste aree di suolo ineditato.

La viabilità è garantita dalla strada provinciale, che assicura collegamenti diretti con il centro urbano di Lizzano e con i comuni limitrofi. I principali servizi pubblici, socio-assistenziali e commerciali sono localizzati nel centro abitato, facilmente raggiungibile, mentre l'area mantiene le caratteristiche tipiche delle zone periurbane a prevalente vocazione agricola, con buona accessibilità ma dotazione infrastrutturale locale limitata. *(Cfr. Allegato 1 – Foto aerea 1).*

1.3 Descrizione dell'area pertinenziale

L'area pertinenziale presenta conformazione quadrangolare, con lati maggiori orientati lungo l'asse est-ovest. La giacitura risulta pressoché pianeggiante. Il fabbricato è collocato nella porzione occidentale dell'area.

La superficie è in parte pavimentata con mattoni in cemento o materiali simili e in parte a verde naturale, con presenza di vegetazione ornamentale mista, costituita da pochi

esemplari arborei di medio e alto fusto e da piante cespugliose.

Sull'area pertinenziale, sul lato ovest, tra il fabbricato e la recinzione di confine è presente un manufatto in muratura alto 1,20 m. circa della superficie di 10,00 mq. circa non ispezionabile, verosimilmente destinato a funzione di cisterna o serbatoio di accumulo.

L'area pertinenziale è delimitata sui lati nord e ovest, in confine con altre proprietà, mediante muratura in conci di tufo; sui lati sud ed est, in confine con la viabilità, mediante muratura sormontata da elementi prefabbricati in cemento, disposti in sequenza regolare di tipo modulare e decorativo.

Sul lato sud della recinzione sono presenti due varchi: il primo, dotato di cancelletto pedonale, consente l'accesso diretto verso il soggiorno-pranzo; il secondo, dotato di cancello carrabile, immette su una zona pavimentata carrabile dalla quale si accede al garage seminterrato.

Nello stato di fatto l'area libera è di circa mq. 620,00 mq.

(Cfr. Allegato 1 foto 2-3-4-5).

1.4 Descrizione del fabbricato

Il fabbricato è costituito da:

- piano terra sopraelevato, destinato ad uso abitativo, con antistanti due portici prospicienti l'area pertinenziale: il primo in aderenza alla facciata est e il secondo in aderenza alla facciata sud.
- piano seminterrato, destinato a garage, accessibile mediante rampa carrabile prospiciente l'area pertinenziale;
- terrazzo praticabile, accessibile tramite scala esterna in aderenza alla facciata ovest.

In aderenza alla facciata ovest del fabbricato è presente un piccolo locale accessorio ad uso ripostiglio-lavanderia, della superficie di circa mq 2,50, con accesso diretto dall'area pertinenziale.

Il fabbricato risulta realizzato con struttura portante riconducibile a tipologia costruttiva ordinaria.

Le murature perimetrali esterne, di spessore pari a circa cm 40, risultano rifinite con intonaco civile e tinteggiatura.

I portici presentano struttura portante in c.a. e sviluppano una superficie accessoria complessiva di circa mq 48,00; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Il terrazzo è delimitato da parapetto in muratura di tufo intonacata; la pavimentazione è in

pietra calcarea pugliese.

(Cfr. Allegato 1 foto 2-3-4-5-6-7-8-9-10).

1.5 Descrizione dell'unità abitativa

L'abitazione è posta al piano terra rialzato del fabbricato ed è composta da: ingresso-salone (cfr. All. 1, foto 11); disimpegno (All. 1, foto 12); soggiorno-pranzo (All. 1, foto 13); cucinino (All. 1, foto 14); camera da letto n. 1 (All. 1, foto 15); camera da letto n. 2 (All. 1, foto 16); camera da letto n. 3 (All. 1, foto 17); bagno (All. 1, foto 18).

La distribuzione interna si articola come segue: l'abitazione è connessa al terreno pertinenziale mediante due portici (nel progetto assentito definiti "verande"). Dal portico n. 1, esposto a est, si accede all'ingresso-salone, ambiente centrale che funge da nodo distributivo. Dal salone si raggiunge il disimpegno, che conduce alla zona notte composta da tre camere da letto — due con finestra esposta a nord e una con finestra esposta a sud — e da un bagno con finestra esposta a ovest. La zona giorno si sviluppa lateralmente rispetto all'ingresso ed è composta da un soggiorno-pranzo in comunicazione sia con il portico n. 1 sia con il portico n. 2 e da un cucinino.

La conformazione dell'abitazione è con netta distinzione tra zona giorno e zona notte.

Nella planimetria allegata è rappresentata la distribuzione degli ambienti (cfr. Allegato 13).

La superficie utile interna abitabile è di mq. 117,00 circa.

L'altezza degli ambienti è di m. 3,00 circa; il cucinino ha altezza max m.2,90 e altezza min. m.2,60.

Nel bagno è presente parzialmente una pedana in muratura, realizzata per il passaggio degli impianti, alta cm. 10 circa.

Gli ambienti risultano dotati dei prescritti requisiti di aerazione e illuminazione naturale, in conformità al D.M. 5 luglio 1975.

1.6 Descrizione del locale garage seminterrato

Il locale garage, accessibile tramite rampa carrabile collegata all'area esterna pertinenziale, è costituito da un unico ambiente con superficie utile di 32,00 mq. circa e altezza di 2,30 m. circa. È presente una finestra posta in alto, affacciata a ovest sull'area pertinenziale, che non garantisce i requisiti minimi di aerazione e illuminazione naturale. (cfr. All. 1, foto 19);

1.7 Materiali e impianti

Abitazione:

La pavimentazione degli ambienti è realizzata in piastrelle di ceramica. Le pareti dei vani principali sono intonacate a civile e tinteggiate; quelle del cucinino e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica.

In alcune camere la superficie del soffitto è trattata con intonaco decorativo a effetto crespato.

Il bagno è dotato di apparecchi sanitari in porcellana e comprende doppio lavabo, vaso, bidet, doccia e vasca.

Le porte interne sono in legno verniciato bianco, del tipo a battente, ad eccezione della porta di collegamento tra disimpegno e zona giorno, che risulta scorrevole con finitura color noce, e della porta di accesso al cucinino, realizzata in PVC del tipo a soffietto.

Gli infissi esterni sono del tipo a battente, composti da due ante apribili con sistema di oscuramento mediante persiane. I materiali risultano disomogenei: alcuni infissi sono realizzati in legno, altri in profilati di alluminio tipo Anticorodal.

L'ingresso dell'abitazione è dotato di porta di sicurezza.

Sono stati rilevati i seguenti impianti:

Impianto elettrico monofase per uso civile con potenza impegnata pari a 3 kW, costituito da linee collegate a interruttore magnetotermico differenziale, a sua volta comandato da interruttore generale;

Impianto idrico a servizio del bagno e della cucina;

Impianto termico con radiatori in ghisa, alimentato da caldaia installata nel locale ripostiglio-lavanderia esterno.

L'immobile risulta privo di allaccio alle reti pubbliche di distribuzione idrica e di smaltimento fognario. Dalla documentazione allegata al titolo edilizio emerge la presenza di una fossa biologica tipo Imhoff e, durante il sopralluogo, è stato individuato un manufatto verosimilmente adibito a cisterna; tuttavia, non è stato possibile procedere all'ispezione di entrambi.

Locale garage seminterrato:

Il portone di ingresso è metallico a due battenti, verniciato, con apertura manuale e serratura centrale.

La rampa di arrivo è realizzata in pavimentazione cementizia con finitura grezza, idonea al transito veicolare.

La pavimentazione interna del vano è costituita da piastrelle di ceramica di formato medio, con finitura opaca e superficie antiscivolo, idonea all'uso funzionale.

Le pareti risultano intonacate e pitturate, mentre il soffitto è intonacato ma privo di ulteriori finiture.

È presente un punto luce alimentato da impianto elettrico a vista.

1.8 Stato manutentivo

Abitazione:

L'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in uno stato manutentivo complessivamente mediocre, salvo la zona giorno che risulta di recente pitturazione. Lo stato di conservazione delle finiture interne dei rimanenti locali risulta compromesso, in particolare a livello dei soffitti, da fenomeni di infiltrazione di umidità e di condensa/muffa. La condensa rende percepibile la geometria dei travetti del solaio, segnalando criticità riconducibili all'isolamento termico e al controllo dell'umidità, con conseguente riduzione della qualità complessiva.

Lo stato degli impianti risulta complessivamente datato e privo delle certificazioni di conformità previste dalla normativa vigente. Pertanto, si rendono necessari interventi di adeguamento e/o sostituzione per garantire la sicurezza e la regolarità d'uso dell'unità abitativa.

Per quanto rilevabile mediante ispezione visiva diretta, l'involucro edilizio esterno risulta in stato di conservazione mediocre, con diffusi fenomeni di degrado. Si rilevano distacchi di intonaco, scrostature, fessurazioni, presenza di umidità, impianti esterni esposti e sistemi di chiusura inadeguati.

Le strutture accessorie e le superfici esterne, pavimentate solo parzialmente, mostrano segni di usura e necessitano di interventi di ripristino e messa in sicurezza.

Locale garage seminterrato:

Lo stato di conservazione della rampa carrabile di accesso appare compatibile con l'uso, pur con segni di usura superficiale.

La struttura del portone di ingresso appare datata, con segni di ossidazione e verniciatura deteriorata, e non garantisce un'adeguata tenuta agli agenti atmosferici.

Le pareti interne intonacate presentano scrostature, alterazioni cromatiche e fenomeni di umidità;

Lo stato di conservazione complessivo è mediocre e vi è assenza di manutenzione

ordinaria.

Conclusioni

In sintesi, l'immobile oggetto di stima presenta uno stato di manutenzione complessivamente mediocre, con diffuse carenze conservative e impiantistiche. Si rendono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia interni che esterni, finalizzati al ripristino delle condizioni di funzionalità, sicurezza e qualità complessiva. Dello stato manutentivo sopra descritto si terrà conto nella determinazione del valore unitario dell'immobile.

1.9 Superfici rilevate

AMBIENTI			
<i>Ambienti interni unità abitativa</i>	<i>Superficie utile abitabile</i>		
1) Ingresso-salone	mq.	28,90	
2) Disimpegno	mq.	08,70	
3) Soggiorno-pranzo	mq.	22,70	
4) Cucinino	mq.	03,30	
5) Camera Letto n.1	mq.	12,40	
6) Camera Letto n.2	mq.	12,80	
7) Camera Letto n.3	mq.	16,90	
8) Bagno	mq.	11,50	
<i>Totale Superficie utile arrotondata</i>	mq.	117,00	
		<i>Superficie abitativa lorda</i>	
		mq.	147,50
<i>Pertinenze</i>	<i>Superficie accessoria non residenziale</i>		
9) Portico n.1	mq.	32,50	
10) Portico n.2	mq.	15,60	
11) Ripostiglio esterno	mq.	02,45	
12) Garage	mq.	32,20	
13) Terreno libero	mq.	620,00	

(Cfr. Allegato 13).

1.10 Confini

Il compendio confina con proprietà di terzi identificate alle particelle nn.25 e 1160 del medesimo foglio catastale e con SP 116 Via per Fragagnano, salvo altri ed eventuali.

1.11 Catasto

Lotto <
--

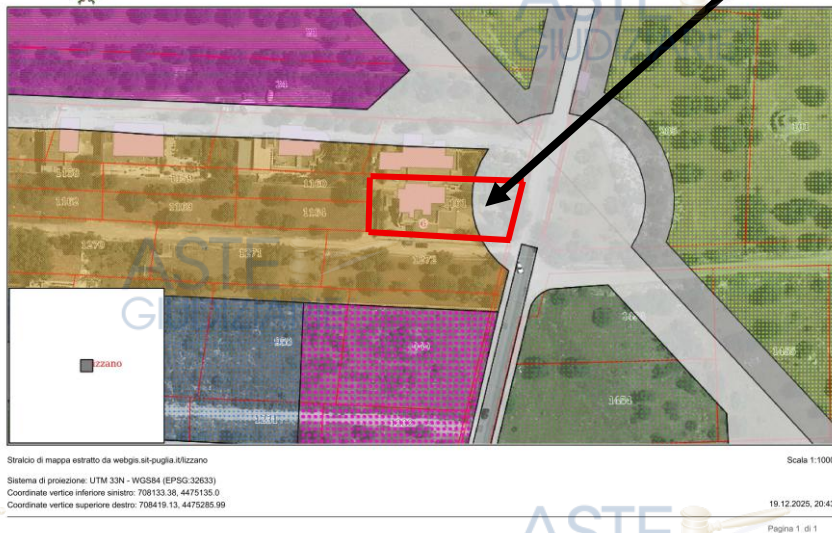
(Cfr. Allegato 6+7+8).

1.12 Destinazione Urbanistica e Vincoli preordinati all'esproprio per opere pubbliche

Il terreno su cui insiste il fabbricato, individuato in Catasto Terreni al Foglio di Mappa 6 particella n. 1161, come risulta dal certificato urbanistico rilasciato dal Comune di Lizzano, nei vigenti strumenti urbanistici ricade in zona "C2" area di espansione. All'interno di tale zonizzazione, la particella risulta parzialmente interessata da un tracciato viario previsto dal vigente PRG: "Strada di PRG".

(Cfr. Allegato 9).

Dalla tavola n.8 del PRG e dallo stralcio di PRG estratto da webgis.it-puglia.it/lizzano risulta che il tracciato viario coinvolgerebbe l'area di pertinenza del fabbricato per circa 290,00 mq. della superficie totale.



Tale previsione di PRG costituisce un vincolo preordinato all'esproprio, finalizzato alla realizzazione di un'opera pubblica, e comporta possibili limitazioni sulla porzione interessata, quali l'inedificabilità e l'obbligo di arretramento.

Allo stato attuale non risultano procedimenti espropriativi in corso da parte del Comune, né atti amministrativi vigenti volti all'attuazione del tracciato previsto, con conseguente mantenimento della disponibilità del bene in capo al proprietario.

1.13 Vincoli paesaggistici

Dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti, del Sistema Informativo Territoriale comunale (Web-GIS) e del Portale Cartografico della Regione Puglia, la particella oggetto di esame non risulta interessata da vincoli paesaggistici previsti dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia.

1.14 Vincoli demaniali di Uso Civico e vincoli di livello

- Dall'attestazione rilasciata dal Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici della Regione Puglia risulta che la particella 1161 del foglio 6, relativa all'immobile oggetto di esecuzione, deriva dall'originaria particella 26 legittimata con Ordinanza Commissariale del 21 dicembre 1962, approvata con D.P.R. del 22 febbraio 1963 e registrata presso la Corte dei Conti e la Prefettura di Bari nei mesi successivi e che ai sensi dell'art. 17 della L.R. 32/2001, le operazioni di affrancazione dei canoni, censi, livelli e altre prestazioni perpetue di natura demaniale sono delegate ai Comuni competenti. (cfr. Allegato 10)

- Dall'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lizzano risulta che la particella è gravata da diritto di livello, con concedente il Comune. Il predetto Ufficio ha quantificato il costo di affrancazione in € 11.933,63. (cfr. Allegato 11)

In conformità all'art. 568, comma 2, c.p.c., tale importo verrà considerato ai fini dell'adeguamento della stima.

1.15 Pratica edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lizzano è stata acquisita la seguente documentazione urbanistico-edilizia:

Concessione edilizia in sanatoria, ai sensi della legge n. 47 del 28/02/1985, rilasciata in data 19/09/2001, relativa alla costruzione di un fabbricato realizzato in assenza di concessione edilizia, composto da un piano seminterrato destinato a garage e da un piano rialzato adibito a civile abitazione, corredata dai relativi elaborati grafici allegati. (Cfr. Allegato 12)

1.16 Difformità e verifica della sanabilità catastale e urbanistico-edilizia

1.16.1 Difformità e verifica della sanabilità catastale

Catasto fabbricati

Presso il catasto fabbricati, la planimetria catastale dell'unità abitativa, depositata agli atti in data 18/09/1985, risulta difforme rispetto allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, per diversa distribuzione interna degli ambienti.

Ai fini della regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare, si rende necessaria la presentazione all'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati – di apposita denuncia di variazione catastale mediante procedura DOCFA.

Il costo complessivo presunto per oneri e spese tecniche è stimato in circa € 500,00 (cinquecento/00), importo di cui si terrà conto negli adeguamenti e nelle correzioni della stima.

Catasto terreni

Dalla visura catastale della particella su cui insiste il fabbricato, comprensiva dell'area di pertinenza, risulta una superficie catastale pari a 1.006 mq. Tuttavia, lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo — effettuato senza rilievo topografico strumentale né operazioni di riconfinamento — evidenzia che l'area effettivamente delimitata dalla

recinzione esistente presenta una superficie indicativa di circa 830,00 mq.

La differenza di superficie, pari a circa 170,00 mq rispetto ai dati catastali e a quanto riportato nell'atto di provenienza, viene segnalata quale elemento di rilievo tecnico ai fini della presente procedura esecutiva; si rende pertanto opportuna la verifica dei confini e, ove necessario, l'adozione dei conseguenti provvedimenti tecnici, ivi inclusi eventuali interventi materiali di riconfinamento, nonché il successivo aggiornamento catastale, da eseguirsi a cura e onere dell'eventuale aggiudicatario.

Di tale scomodo si terrà conto nella stima unitaria del bene.

1.16.2 Difformità e verifica della sanabilità urbanistico / edilizia

Il totale delle superfici utili residenziali rilevate risulta inferiore di circa mq 4,00 rispetto a quello assentito; il totale delle superfici non residenziali risulta inferiore di circa mq 1,00 rispetto a quanto assentito. Tali scostamenti, essendo minori rispetto alle superfici complessive assentite, sono da considerarsi irrilevanti ai fini urbanistici.

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato e gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio emergono le seguenti risultanze:

- Incongruenze grafiche degli elaborati allegati alla pratica di condono, riconducibili alla natura dichiarativa del titolo edilizio e alla non perfetta restituzione dello stato di fatto, relative a: lieve arretramento della facciata est e del portico n. 1, traslazione di circa cm 30 di una parete del garage con ampliamento di circa mq 1,50 della superficie assentita, e minore distanza del fabbricato dai confini nord e ovest. Tali incongruenze non configurano difformità urbanistico-edilizie né interventi edilizi successivi.
- Diversa distribuzione interna dell'unità abitativa, derivante dalla modifica di alcuni ambienti; intervento sanabile ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia.
- Scala di accesso al terrazzo sul lato ovest, non rappresentata negli elaborati grafici ma documentata nel report fotografico allegato alla pratica edilizia; per tale incongruenza è necessaria solo la rettifica degli elaborati progettuali.
- Manufatto in muratura sul lato occidentale dell'area pertinenziale (altezza $\approx$ m 1,20; superficie $\approx$ mq 10,00; distanza dal confine $\approx$ m 2,00), non rappresentato negli elaborati del titolo edilizio e non sanabile; per tale elemento è necessaria la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

Il costo presumibile per la demolizione del manufatto non sanabile e per la regolarizzazione delle difformità sanabili (inclusivi degli oneri tecnici e amministrativi) è stimato in circa € 7.500,00 (settemilacinquecento/00). In conformità all'art. 568, comma 2, c.p.c., tale importo verrà considerato ai fini dell'adeguamento della stima.

1.17 Agibilità

Dagli accertamenti eseguiti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lizzano, non risulta agli atti alcun certificato di agibilità rilasciato per l'unità immobiliare oggetto di stima.

Di tale scomodo si terrà conto nella stima unitaria del bene.

1.18 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento del 12.06.2025, provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni

Tabella sintetica

Fig. 6 nel Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano, P.lla n° 1161.

Periodo trascrizione	diritto titolari	atto	rogante	data	trascrizione	nn.
dal 12/06/2025 al 18/03/2002	Piena Proprietà 1/2 ***** ***** nato a ***** (**) il **/**/****; ***** Piena Proprietà 1/2 ***** ***** nata a ***** (**) il **/**/**** *****	Atto di compra vendita	Notaio Latorraca Angelina	15/03/2002	18/03/2002	5798/4511
L'immobile è pervenuto a ***** nato a ***** (**) il **/**/**** codice fiscale ***** e ***** nata a ***** il **/**/**** codice fiscale ***** , per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza dell'atto di compravendita del **/**/**** rogato dal notaio Latorraca Angelina di Taranto rep. n. 75486, trascritto il 18/03/2002 ai nn. 5798/4511, da potere di ***** nata a ***** (**) il **/**/**** codice fiscale ***** , ***** nata a ***** (**) il **/**/**** codice fiscale ***** e ***** nata a ***** (**) il **/**/**** codice fiscale ***** .						

(Cfr. Allegato 5)

Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

1.19 Stato civile dell'esecutato

Alla data del 15/03/2002, corrispondente all'acquisto dell'immobile, i soggetti esegutati risultavano coniugati tra loro dal 26/07/2001, con adozione del regime patrimoniale della separazione dei beni.

(Cfr. Allegato 4).

1.20 Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente occupato dai debitori, unitamente ai componenti del rispettivo nucleo familiare anagrafico, come da risultanze documentali.

(Cfr. Allegato 4);

1.21 Vincoli opponibili all'acquirente

Nulla da segnalare.

1.22 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Tabella sintetica

<i>Fig. 6 nel Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano, P.lla n° 1161.</i>			
<i>Iscrizioni</i>			
<i>nn.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
5799/856	18.03.2002	Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 15.03.2002 ai rogiti del Notaio Latorraca Angelina da Taranto, rep. n° 75487	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede Roma c. f. 00651990582
2038/256	03.02.2010	Annotamento: surroga	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA sede in Siena c.f. 00884060526
40137/9438	23.12.2009	Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA sede in Siena c.f. 00884060526

Pagina 25

Esecuzione immobiliare al n° 180/2025 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." Contro: "***** + 1"

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

		fondario del 22.12.2009 ai rogiti del Notaio Latorraca Angelina da Taranto, rep. n° 127288/20964	
5055/528	25.02.2022	Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria iscritta in data 18.03.2002 al n.856 di formalità.	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. sede Roma c. f. 00651990582
contro:			
***** nato a ***** (**) il **/**/****. ***** nata a ***** (**) il **/**/****.			
Trascrizioni			
nn.	Del	Tipo	A favore
14961/11219	12/06/2025	Pignoramento	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA Sede Bergamo c.f. 00884060526
contro:			
***** nato a ***** (**) il **/**/****. ***** nata a ***** (**) il **/**/****.			

1.23 Oneri condominiali

L'immobile, trattandosi di fabbricato unifamiliare, non risulta soggetto ad obblighi di contribuzione condominiale né gravato da oneri comuni, non essendo presenti parti o servizi condivisi con altri fabbricati.

1.24 Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Il fabbricato non risulta oggetto di interventi di edilizia agevolata né convenzionata e non è soggetto a vincoli di prezzo o limitazioni nella libera commerciabilità ai sensi della normativa vigente.

1.25 Successioni

Gli esecutati risultano in vita.

1.26 Valutazione economica del lotto

1.26.1 Metodo di stima adottato

Il valore dell'unità immobiliare è stato determinato secondo il criterio del più probabile valore di mercato, ossia la somma che il bene potrebbe realizzare in un mercato libero e concorrenziale tra soggetti informati e consapevoli, alla data di riferimento della stima. Si è applicato il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto con immobili analoghi per tipologia, destinazione e ubicazione, per i quali siano noti valori di compravendita recenti.

Le informazioni di mercato sono state rilevate tramite indagini presso operatori locali, consultazione di banche dati ufficiali e report degli osservatori del mercato immobiliare.

Nella valutazione sono stati considerati fattori intrinseci ed estrinseci, tra cui: ubicazione, accessibilità, esposizione, consistenza interna, qualità costruttiva, stato di conservazione, dotazioni urbanistiche e andamento del mercato locale.

Il valore è stato determinato mediante applicazione di un prezzo unitario alla superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/1998, comprensiva di:

- superfici dei vani principali e delle relative murature (superficie abitativa lorda);
- superfici accessorie opportunamente ponderate, e in particolare:
 - portici: 30% fino a 25 mq e 10% per la parte eccedente;
 - ripostiglio esterno: 50%;
 - garage: 50%;
 - area scoperta di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie principale e 2% per la parte eccedente.

Infine, in conformità all'art. 568, c.p.c., sono stati applicati adeguamenti e decurtazioni al valore di mercato, per tenere conto delle condizioni specifiche della procedura esecutiva (vizi, oneri, difformità, stato di possesso, ecc.).

1.26.2 Stima del valore unitario di mercato

Nella determinazione del valore unitario di mercato dell'immobile si è tenuto conto di:

- caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare;
- stato di manutenzione rilevato (vedasi paragrafo 1.8);
- assenza di agibilità (vedasi paragrafo 1.17);

- difformità tra stato di fatto e risultanze catastali, connesse alla delimitazione dell'area di pertinenza (vedasi paragrafo 1.14);
- valori rilevati tramite indagini di mercato presso operatori locali del settore immobiliare e mediante consultazione di banche dati ufficiali.

A soli fini di riscontro orientativo, sono stati inoltre considerati:

- valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativi al I semestre 2025, per immobili ubicati nella stessa zona territoriale – periferia (codice D1) e di analoga tipologia;
- valori dichiarati negli atti di compravendita registrati in un raggio di 1000 metri dall'immobile oggetto di stima, nel periodo luglio 2024 – luglio 2025, rilevati dalle statistiche notarili pubblicate dall'Agenzia delle Entrate.

Sulla base di quanto sopra, si ritiene congruo adottare il seguente

valore unitario commerciale (Vu):

Vu = € 590,00/m² lordi commerciali

1.26.3 Superfici commerciali rilevate

Di seguito si riportano le superfici rilevate:

<i>SUPERFICI COMMERCIALI RILEVATE</i>		
Superficie abitativa lorda	mq. 147,50 x 1,00	mq. 147,50
Portico n.1	mq. (25,00 x 0,30) + (7,50 x 0,10)	mq. 8,25
Portico n.2	mq. 15,60 x 0,30	mq. 4,68
Ripostiglio esterno	mq. 2,50 x 0,50	mq. 1,25
Garage	mq. 32,00 x 0,50	mq. 16,00
Area pertinenziale libera*	mq. 330,00 x 0,10	mq. 33,00
(Sc) Superficie commerciale totale ragguagliata		mq. 211,00

***Nota sull'area pertinenziale rilevata**

Il fabbricato insiste su un lotto di 830 mq, di cui 620 mq di area scoperta di pertinenza.

Circa 290,00 mq. del lotto sono interessati da tracciato viario di progetto, configurante vincolo urbanistico preordinato all'esproprio.

In sede di stima prudenziale, si è considerata valorizzabile solo la superficie libera dal vincolo, pari a circa 330,00 mq (620,00 mq – 290,00 mq).

1.26.4 Stima del valore totale di mercato

Il valore totale di mercato (Vc) dell'immobile è stato calcolato moltiplicando la superficie commerciale totale ragguagliata (Sc) per il valore unitario di mercato (Vu), come determinato nei paragrafi precedenti.

Parametri:

- Sc (superficie commerciale totale ragguagliata): 211,00 m²
- Vu (valore unitario): € 590,00/m²

Formula di calcolo:

$$Vc = Sc \times Vu = 211,00 \times 590,00 = \text{euro } 124.490,00//$$

In lettere: euro centoventimilaquattrocentonovanta/00

1.26.5 Adeguamenti e decurtazioni della stima

Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi: 15%	Euro 18.673,50
Spese di regolarizzazione catastale dell'unità abitativa (vedasi paragrafo "1.16.1"):	Euro 500,00
Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizie (vedasi paragrafo "1.16.2"):	Euro 7.500,00
Costo di affrancazione diritto di livello (vedasi paragrafo "1.14"):	Euro 11.933,63
Decurtazioni per lo stato di uso e manutenzione: Dello stato di manutenzione si è tenuto conto nella stima del valore unitario (vedasi paragrafi "1.8" e "1.26.2")	-----
Decurtazioni per lo stato di possesso (vedasi paragrafo "1.4"):	-----
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	-----

1.26.6 Valore finale stimato del lotto

Il valore finale del lotto a base della successiva determinazione del prezzo a base d'asta è pertanto di:

$$\text{euro } 124.490,00 - (18.673,50 + 500,00 + 7.500,00 + 11.933,63) = \text{euro } 85.882,87 =$$

che si arrotondano a **euro 85.900,00//**

In lettere: euro ottantacinquemilanovecento/00 =

Il suddetto valore stimato rappresenta una base tecnica per la determinazione del prezzo a

base d'asta, rimessa alla valutazione del Giudice dell'Esecuzione.

1.27 Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della relazione di perizia.

1	Rilievo fotografico, pp. 10;
2	Comunicazione calendario operazioni peritali alle parti, pp. 4;
3	Verbali di sopralluogo, p. 3;
4	Certificati anagrafici e di stato civile degli esecutati, pp. 3;
5	Titolo di provenienza a rogito Notaio Angelina Latorraca del 15 marzo 2002, pp. 7;
6	Visura catastale storica dell'unità immobiliare, pp. 4;
7	Stralcio di mappa e visura catastale storica del terreno, p. 4;
8	Planimetria catastale dell'unità immobiliare, p. 1;
9	Certificato urbanistico, pp. 2;
10	Attestazione rilasciata dal Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici della Regione Puglia, pp. 1;
11	Attestazione vincolo di livello rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lizzano, p. 1;
12	Titolo edilizio con integranti grafici: Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n.47 del 28/02/1985 rilasciata in data 19/09/2001, pp. 14;
13	Rilievo stato di fatto dell'unità immobiliare, p. 1;
14	Ispezione ipotecaria eseguita dal CTU, pp. 2;
15	Schema riassuntivo del lotto, p. 3;
16	Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008, pp. 34;
17	Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., p.1;

18	Foglio riassuntivo degli identificativi catastali, p.1;
19	Attestazione di invio della perizia alle parti, pp. 3;

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di numero trentaquattro pagine dattiloscritte con mezzi informatici e numero diciannove allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

In fede,

Taranto, 21 dicembre 2025

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PAESAGGISTI
578
GIORGIO
CARNEVALE
ARCHITETTO
Arch. Giorgio Carnevale
PROVINCIA DI TARANTO

1.28 DESCRIZIONE SINTETICA

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà
del fabbricato con destinazione residenziale, con annessa area pertinenziale,
sito nel Comune di Lizzano (TA) alla Via per Fragagnano n. 2, traversa 5 ovest,
sviluppantesi su un piano terra rialzato ed un piano seminterrato.**

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un fabbricato ad uso residenziale con annessa area pertinenziale, sito nel Comune di Lizzano (TA), in Via per Fragagnano n. 2 – traversa 5 ovest, della superficie lorda commerciale di circa 211,00 mq.

Il fabbricato si sviluppa su un piano terra rialzato destinato ad abitazione e su un piano seminterrato destinato a garage.

- Il piano terra rialzato è accessibile tramite due portici (nel progetto assentito definiti “verande”), aventi superficie complessiva pari a circa 48,00 mq, prospicienti il terreno pertinenziale. L’unità abitativa risulta composta da: ingresso-salone, disimpegno, soggiorno-pranzo, cucinino, tre camere da letto e un bagno, per una superficie utile interna di circa 117,00 mq.
- Il piano seminterrato, con accesso carrabile dall’area pertinenziale, è costituito da un unico locale adibito a garage, con superficie di circa 32,00 mq.
- Sull’area pertinenziale insistono inoltre: un locale ripostiglio-lavanderia in aderenza alla facciata ovest del fabbricato, della superficie di circa 2,50 mq; una scala esterna in aderenza alla facciata ovest, che conduce al terrazzo praticabile sovrastante; un vano cisterna ubicato sul terreno a nord-ovest del lotto, avente superficie pari a 10,00 mq. circa.

La superficie libera dell’area pertinenziale è di circa 620,00 mq, mentre la superficie indicativa complessiva, delimitata dalla recinzione esistente e comprensiva del fabbricato e dell’area libera pertinenziale, risulta pari a circa 830,00 mq.

L’immobile è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lizzano al foglio 6, particella 1161, Via Provinciale per Fragagnano n. 2, piano T, categoria A/3, consistenza 6,5 vani, classe 3, rendita € 352,48.

Confina con proprietà di terzi identificate alle particelle nn. 25 e 1160 del medesimo foglio catastale e con SP 116 Via per Fragagnano, salvo altri ed eventuali.

L'immobile presenta uno stato manutentivo mediocre, con carenze conservative e impiantistiche, che rendono necessari interventi ordinari e straordinari e risulta privo di allaccio alle reti pubbliche di distribuzione idrica e di smaltimento fognario.

Con riferimento al titolo abilitativo rilasciato in data 19/09/2001, l'unità immobiliare presenta parziali difformità rispetto a quanto assentito:

- diversa distribuzione interna degli ambienti, sanabile ai sensi della vigente normativa urbanistico-edilizia;
- presenza di un manufatto in muratura sul lato occidentale dell'area pertinenziale, verosimilmente destinato a cisterna, non sanabile, per il quale si rende necessaria la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

L'unità immobiliare risulta sprovvista di certificato di agibilità.

Al Catasto Fabbricati, la planimetria catastale dell'unità abitativa risulta difforme rispetto allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, rendendo necessario un aggiornamento catastale. Al Catasto Terreni, la superficie catastale della particella risulta pari a 1.006 mq, mentre l'area effettivamente delimitata dalla recinzione è di circa 830,00 mq; si rende pertanto opportuna la verifica dei confini e, ove necessario, l'adozione dei conseguenti provvedimenti tecnici, ivi inclusi eventuali interventi materiali di riconfinamento, nonché il successivo aggiornamento catastale.

Il terreno su cui insiste il fabbricato (Foglio 6, particella 1161) ricade in zona "C2" (area di espansione) secondo i vigenti strumenti urbanistici del Comune di Lizzano. Una porzione della particella è interessata da un tracciato viario previsto dal PRG, vincolo preordinato all'esproprio per opere pubbliche. Attualmente non risultano procedimenti espropriativi o atti amministrativi in corso, con conseguente piena disponibilità del bene da parte del proprietario.

Con riferimento ai vincoli demaniali di uso civico e ai vincoli di livello, la particella 1161 deriva dall'originaria particella 26 legittimata con Ordinanza Commissariale del 21 dicembre 1962, approvata con D.P.R. del 22 febbraio 1963. Gli obblighi di natura demaniale relativi al terreno (canoni, censi, livelli) sono di competenza del Comune ai sensi dell'art. 17 L.R. 32/2001. Da attestazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lizzano

risulta che la particella è gravata da diritto di livello, con concedente il Comune, e il costo di affrancazione è quantificato in € 11.933,63.

L'abitazione risulta occupata dall'esecutato.

Tutti gli elementi penalizzanti sopra indicati sono stati tenuti in considerazione nella determinazione del valore di stima.

VALORE STIMATO

(a base della successiva determinazione del prezzo a base d'asta)

€ 85.900,00

euro ottantacinquemilanovecento/00