

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedimento N. 188/2025 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	10
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	10
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	10
1.3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO.....	12
1.4. MATERIALI E IMPIANTI	14
1.5. STATO MANUTENTIVO	15
1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	16
1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	18
1.8. CONFINI	23
1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	24
1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	24
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	27
1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	27
1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	28
1.14. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	29
1.15. STATO DI POSSESSO	29
1.16. CRITERI DI STIMA	29
1.17. DESCRIZIONE SINTETICA.....	32

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) **188/2025** promossa da [REDACTED] contro:

- [REDACTED].

In data 26.06.2025 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 25.06.2025 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 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 staggit, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoraento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di*

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 de 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:

A. accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE⁷
GIUDIZIARIE®

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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 188/2025 R.G.Es.	1	Nel comune di Crispiano (TA), Contrada La Riccia snc, piano T, identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al Foglio 92, particella 63, subalterno 2, contrada La Rizza, piano T, categoria C/2, classe 2, mq 19, R.C. Euro 40,23;
	2	Nel comune di Crispiano (TA), Contrada La Riccia snc, piano T, identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al Foglio 92, particella 63, subalterno 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 20 mq, rendita catastale € 42,35;
	3	Nel comune di Crispiano (TA), Contrada La Riccia snc, piano T, identificato al catasto fabbricati del predetto Comune al Foglio 92, particella 63, subalterno 3, categoria A/7, classe 1, vani 7,5, rendita catastale € 677,85;
	A FAVORE	
	CONTRO	

Dati catastali da atto di pignoramento							
Comune di Crispiano (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	92	63	2	C/2	2	19 mq	€ 40,23
2			4	C/2	2	20 mq	€ 42,32
3			3	A/7	1	7,5 vani	€ 677,85
In ditta [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di enfiteusi;							
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto del concedente.							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza e stato civile
- All. 4) Visure storiche catastali
- All. 5) Stralcio di mappa catastale
- All. 6) Planimetrie catastali

- All. 7) Titolo di provenienza
- All. 8) Documentazione urbanistica
- All. 9) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 10) Certificazione notarile
- All. 11) Ispezione ipotecaria
- All. 12) Riassunto identificativi catastali
- All. 13) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 14) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente all'Avv. Attilio Cavallo, in qualità di custode giudiziario, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 26.09.2025, alle ore 16:00, recandosi presso gli immobili pignorati siti in agro di Crispiano (TA) alla Contrada La Riccia n. 43, a seguito di comunicazione inviata all'esecutata per mezzo di raccomandata AR del 09.09.2025. In tale data lo scrivente constatava l'assenza dell'esecutata [REDACTED] e l'impossibilità di accedere agli immobili, i quali risultavano al momento occupati dai genitori della stessa, [REDACTED]. Pertanto, si rinviavano le operazioni peritali.

A seguito di intercorsi telefonici con l'esecutata [REDACTED] veniva fissata una ulteriore data per il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 08.10.2025 alle ore 16:30.

In tale data, il sottoscritto CTU, unitamente all'Avv. Attilio Cavallo ed al [REDACTED], padre dell'esecutata nonché occupante degli immobili de quo, rilevava metricamente e fotograficamente i beni oggetto di pignoramento, acquisendo tutte le informazioni utili all'espletamento dell'incarico.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli uffici anagrafe e stato civile del Comune di Montemesola nonché presso l'ufficio tecnico del Comune di Crispiano (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. 188/2025 R.G.Es.	Piena proprietà di un’abitazione indipendente unifamiliare, dotata di area esterna pertinenziale e di tre locali deposito su di essa insistenti, sita in agro di Crispiano (TA) alla Contrada La Riccia n. 43, confinante con detta via e con le proprietà di cui al fg. 92, p.lle 527, 529, 57 e 531.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	92	63	2	C/2	2	19 mq	€ 40,23
			4	C/2	2	20 mq	€ 42,32
3			A/7	1	7,5 vani	€ 677,85	
In ditta [REDACTED], per la piena proprietà quale bene personale.							

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare in villini, dotata di area esterna pertinenziale e di tre locali deposito su quest'ultima insistenti, sita in agro di Crispiano (TA) alla Contrada La Riccia n. 43, il tutto censito in N.C.E.U. di detto Comune: al fg. 92, p.lla 63, sub. 3, cat. A/7, classe 1, 7,5 vani, rendita € 677,85, al fg. 92, p.lla 63, sub. 2, cat. C/2, classe 2, 19 mq, rendita € 40,23 ed al fg. 92, p.lla 63, sub. 4, cat. C/2, classe 2, 20 mq, rendita € 42,32.

L'abitazione, dotata di veranda d'ingresso, è suddivisa in soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno; in adiacenza vi è un manufatto destinato a deposito. Gli altri due locali deposito constano di un unico ambiente ciascuno.

L'intero compendio confina a nord con le proprietà di cui al fg. 92, p.lle 57 e 531, a sud con la proprietà di cui al fg. 92, p.lla 529, ad est con Contrada La Riccia e ad ovest con la proprietà di cui al fg. 92, p.lla 527.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il lotto è collocato in agro del Comune di Crispiano (TA), in una zona periferica a sud-est rispetto al centro abitato, quasi a confine con il territorio di Montemesola, il cui accesso avviene direttamente dalla SP 45-75 (strada provinciale che collega Crispiano a Montemesola) imboccando la via denominata Contrada La Riccia. La zona, caratterizzata dalla presenza di un modesto numero di villette unifamiliari dotate di area esterna pertinenziale, è isolata rispetto al centro abitato e non è servita dalle reti pubbliche idriche, fognarie e gas.

*Figura 1: Ubicazione**Figura 2: Collocazione immobile*

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

Lat. 40°34'26.39"N, Long. 17°18'50.66"E.

Il lotto è raggiungibile dal centro abitato di Crispiano seguendo le indicazioni sotto riportate.

Imboccare la SP 45, dopo circa 6 km proseguire sulla SP 75, dopo 1 km svoltare a destra per la Contrada La Riccia e percorrerla per circa 450 m prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il compendio immobiliare de quo ha un doppio accesso dalla Contrada La Riccia ed è costituito da un'abitazione indipendente unifamiliare (sub. 3) e tre locali deposito (subb. 3,2 e 4) dotati di area esterna pertinenziale.

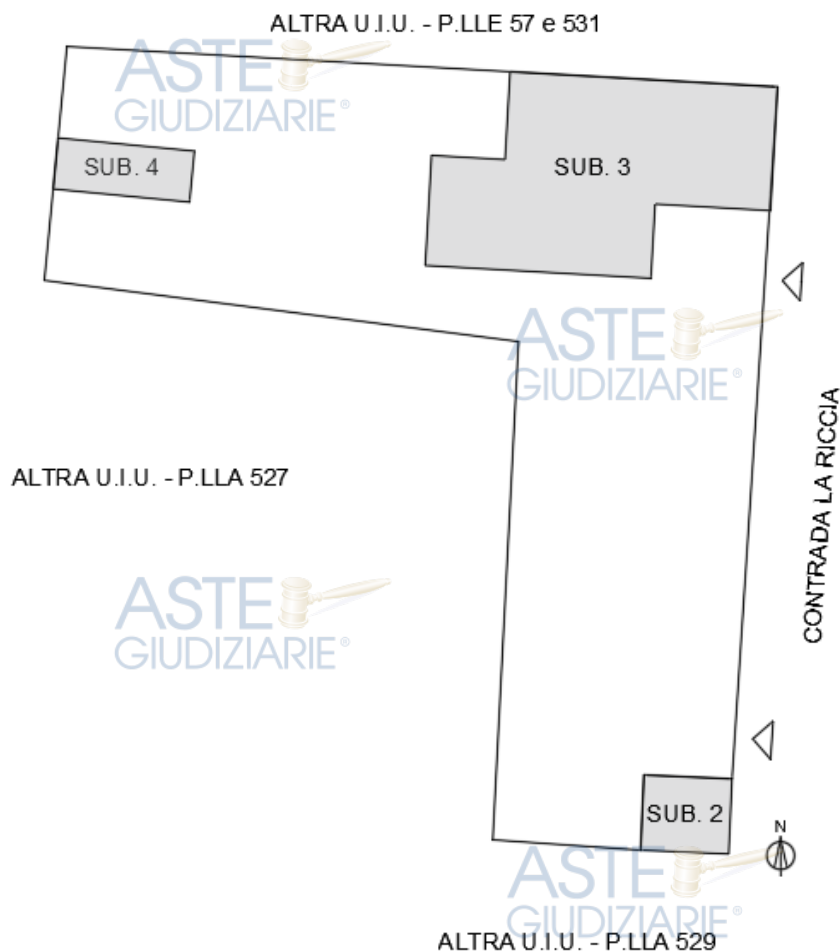


Figura 3: Individuazione compendio

Abitazione – sub. 3

La villetta si sviluppa altimetricamente su di un solo piano; è dotata di una veranda d'ingresso (11,90 mq) e internamente è suddivisa in soggiorno (34,70 mq), cucina (15,20 mq), disimpegno (6,20 mq), due camere da letto (letto A – 11,45 mq; letto B – 10,70 mq) ed un bagno (5,60 mq). La superficie utile complessiva è di 83,85 mq per un'altezza netta interna di 2,92 m. L'accesso al lastrico solare di copertura avviene mediante scalinata esterna, nel cui sottoscala è stato ricavato un ripostiglio di 2,50 mq.

In adiacenza alla villetta è stato realizzato un manufatto utilizzato come deposito, suddiviso in due locali (deposito A – 15,80 mq; deposito B – 8,10 mq) e dotato di una veranda di 15,10 mq. La

superficie utile non abitabile è di 26,40 mq per un'altezza netta interna di 2,50 m. Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'abitazione così come rilevata (Fig. 4).

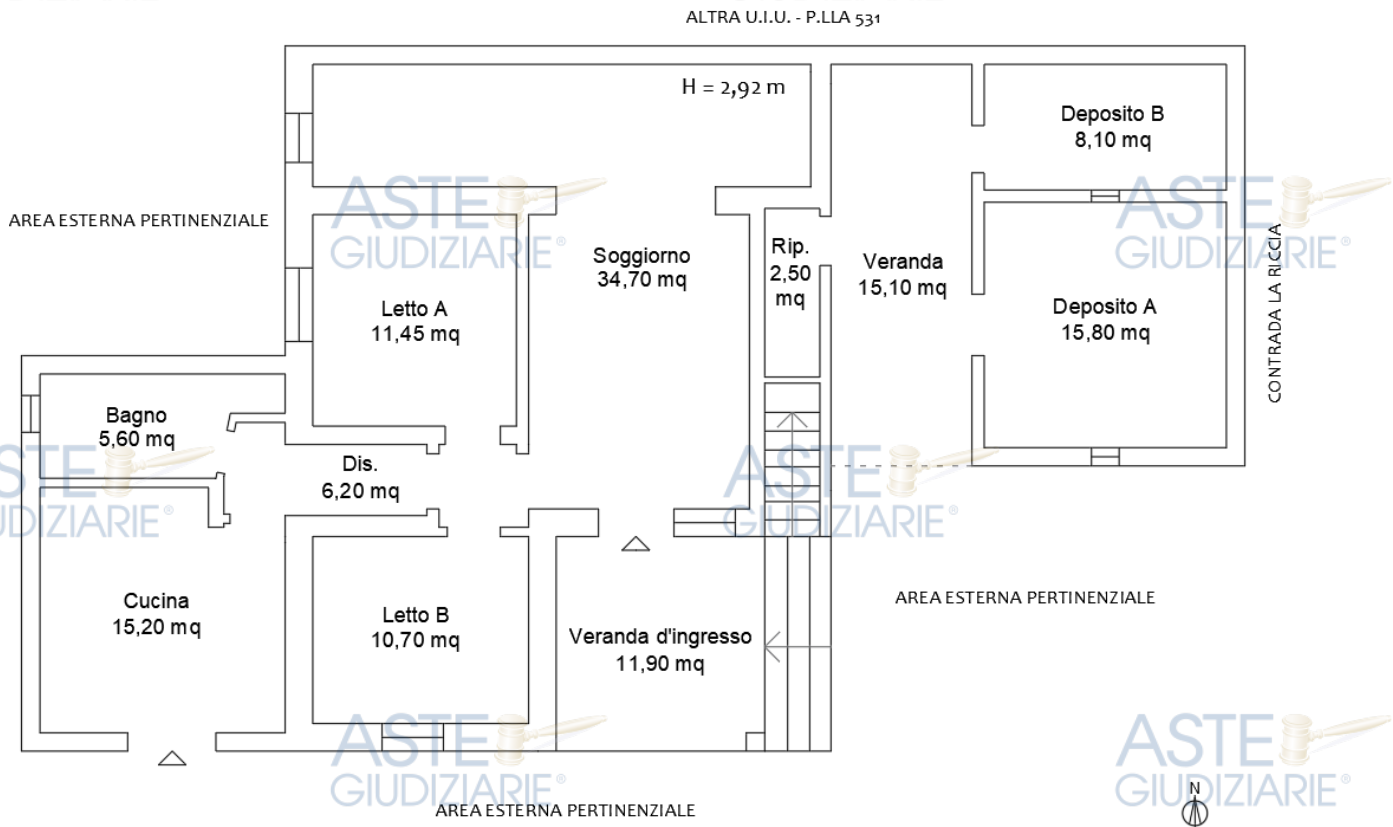


Figura 4: Planimetria abitazione

Locale deposito – sub. 2

Il locale consta di un unico vano di 19,00 mq utili ed altezza netta interna di 2,05 m. Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria del locale così come rilevata (Fig. 5).



Figura 5: Planimetria locale deposito sub. 2

Locale deposito – sub. 4

Il locale consta di un unico vano di 19,80 mq utili ed altezza netta interna di 2,00 m, attualmente utilizzato come pollaio. Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria del locale così come rilevata (Fig. 6).

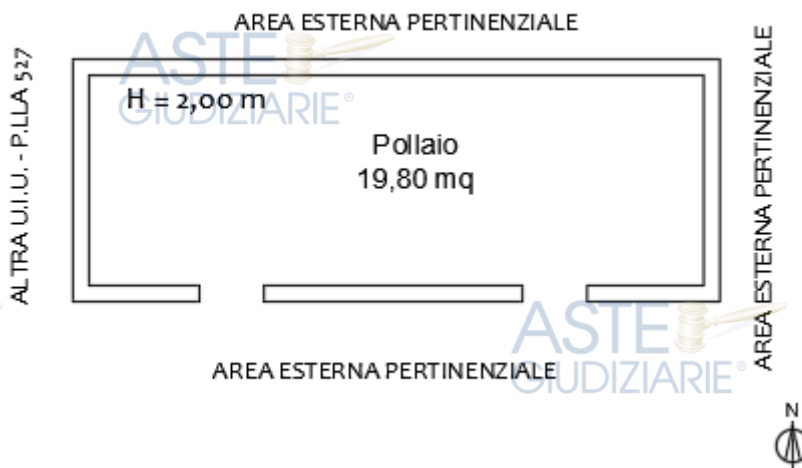


Figura 6: Planimetria locale deposito sub. 4

Area esterna pertinenziale

L'area esterna pertinenziale si sviluppa per 943,00 mq e si presenta in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde, con presenza di piantumazioni varie. Non vi sono elementi di confine che separano fisicamente detta area esterna dalla p.lla 527.

1.4. MATERIALI E IMPIANTI***Abitazione – sub. 3***

Il compendio immobiliare in esame ha due accessi carrabili e pedonali costituiti da cancelli metallici a funzionamento manuale. L'area esterna si presenta in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde, con la presenza di un piccolo orticello e di piantumazioni varie, tra cui qualche albero di ulivo.

La villetta è stata realizzata con struttura portante in muratura ed orizzontamenti costituiti da solai piani in latero – cemento. Esternamente si presenta rifinita con intonaco per esterni e tinteggiatura bianca. Il solaio di copertura ha un rivestimento in Chianche, mentre la copertura della veranda d'ingresso e della zona cucina e bagno è del tipo a singola falda rivestita con tegole in cotto.

La veranda d'ingresso è pavimentata con marmette di colore chiaro. Internamente l'abitazione ha le pareti rivestite con intonaco per interni e tinteggiatura bianca e la pavimentazione costituita da

elementi in marmette. Il bagno (lavabo, bidet, water e doccia) ha pareti e pavimento piastrellate con elementi in monocottura di colore chiaro. L'unica porta interna presente è quella del bagno ed è in anticorodal.

Gli infissi sono in anticorodal a singolo vetro; le finestre sono comprensive di zanzariere e persiane esterne in anticorodal. La porta d'ingresso e la porta finestra della cucina sono dotate di porta metallica esterna.

L'abitazione è dotata di impianto idrico e fognario ma risulta priva di allaccio alle reti pubbliche, poiché la zona ne è sprovvista. L'approvvigionamento d'acqua avviene mediante cisterna e lo scarico avviene in pozzo nero. Non vi è impianto gas né tantomeno impianto di riscaldamento: quest'ultimo è garantito dal camino in muratura presente nel soggiorno.

In adiacenza alla villetta è presente un manufatto realizzato anch'esso in muratura con solai in latero – cemento che attualmente è utilizzato come deposito. Internamente si presenta allo stato grezzo, privo di finiture interne, ed è dotato del solo impianto elettrico.

Locale deposito – sub. 2

Il locale deposito è stato realizzato con struttura in muratura e copertura costituita da solaio piano in latero – cemento. Esternamente ed internamente si presenta rifinito con intonaco, mentre la pavimentazione è costituita da massetto in calcestruzzo. Il portone d'ingresso è metallico del tipo ad anta battente. Vi è il solo impianto elettrico.

Locale deposito – sub. 4

Il locale è attualmente utilizzato come pollaio. È rivestito esternamente con intonaco, le aperture finestrate non hanno infissi e la copertura è stata realizzata in Eternit.

1.5. STATO MANUTENTIVO

Il compendio nella sua interezza versa in pessime condizioni manutentive sia interne che esterne. L'abitazione è sprovvista di impianti di prima necessità; sono state rinvenute, in quasi tutti gli ambienti, manifestazioni di condensa in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura nonché un quadro fessurativo consistente in lesioni ad andamento sub-orizzontale che si sviluppano perimetralmente sulla parte alta delle pareti del soggiorno (Foto 1 – 2).



Foto 1



Foto 2

Il manufatto adiacente alla villetta ha il solaio di copertura che versa in condizioni di avanzato degrado, con espulsione del copriferro dei travetti, armature ossidate e sfondellamento degli elementi di alleggerimento (Foto 3 – 4).



Foto 3

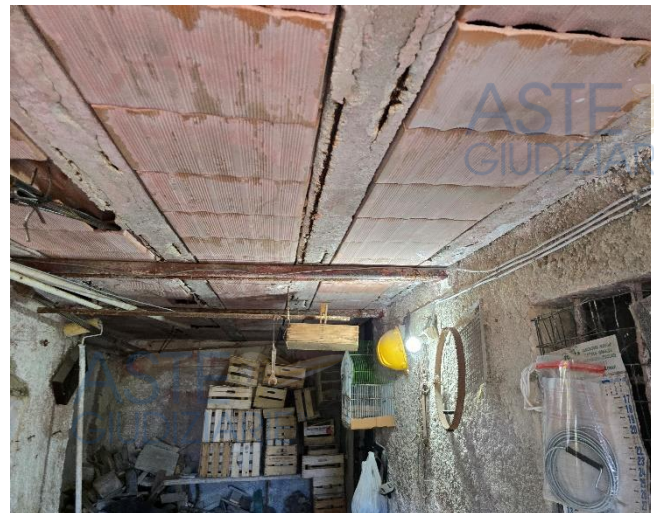


Foto 4

Inoltre, si dovrà provvedere alla rimozione ed al successivo smaltimento della copertura in Eternit del locale deposito utilizzato come pollaio. Tale operazione prevederà un esborso complessivo di circa **€ 5.000,00.**

1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE

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

Tabella 3: Superfici rilevate

Abitazione

Pr. Es. Immobiliare n. 188/2025

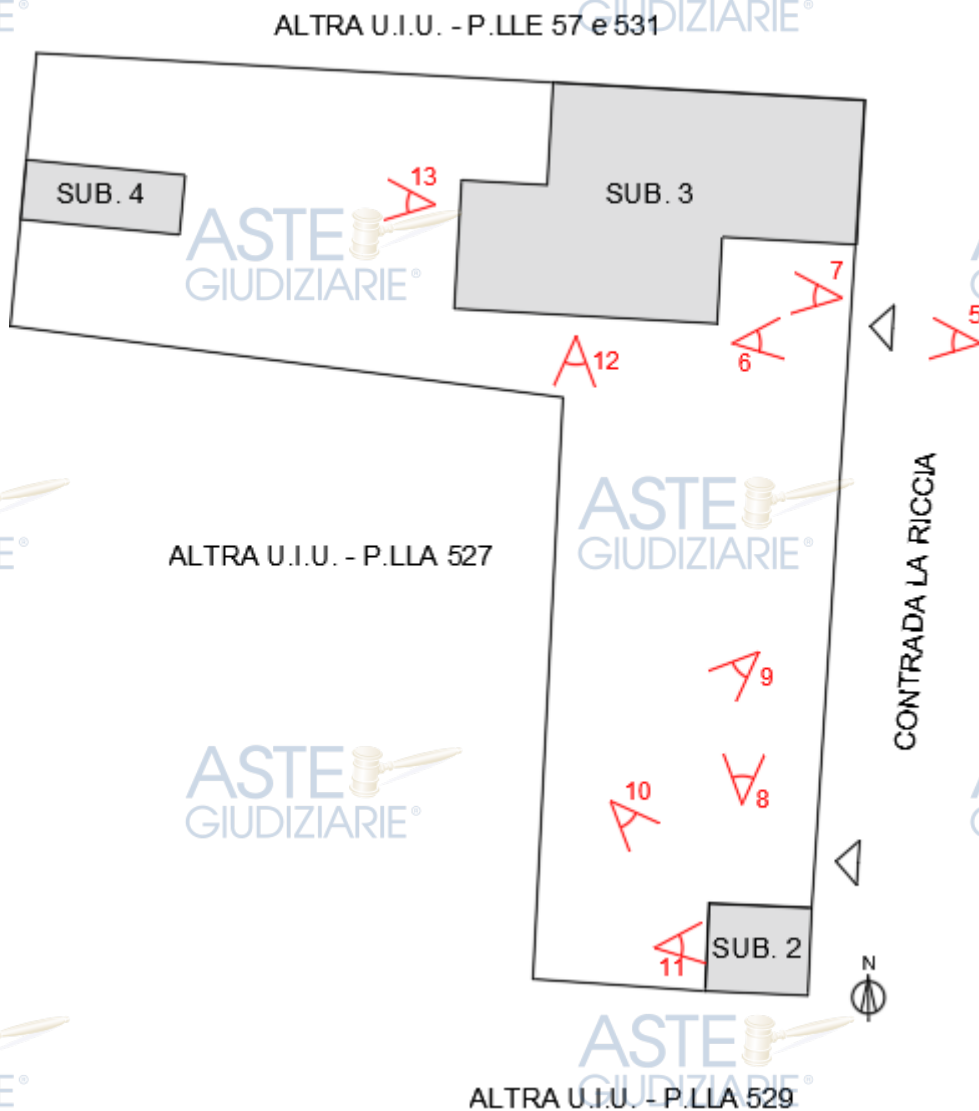
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Soggiorno	34,70
Cucina	15,20
Disimpegno	6,20
Letto A	11,45
Letto B	10,70
Bagno	5,60
Superficie utile abitabile	83,85
Ripostiglio	2,50
Superficie utile non abitabile	2,50
Veranda d'ingresso	11,90
Superficie scoperta comunicante (veranda d'ingresso)	11,90

<i>Deposito adiacente all'abitazione</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Deposito A	15,80
Deposito B	8,10
Superficie utile	23,90
Veranda	15,10
Superficie scoperta comunicante (veranda)	15,10

<i>Deposito di cui al sub. 2</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Deposito	19,00
Superficie utile	19,00

<i>Deposito di cui al sub. 4</i>	
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Deposito	19,80
Superficie utile	19,80

1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



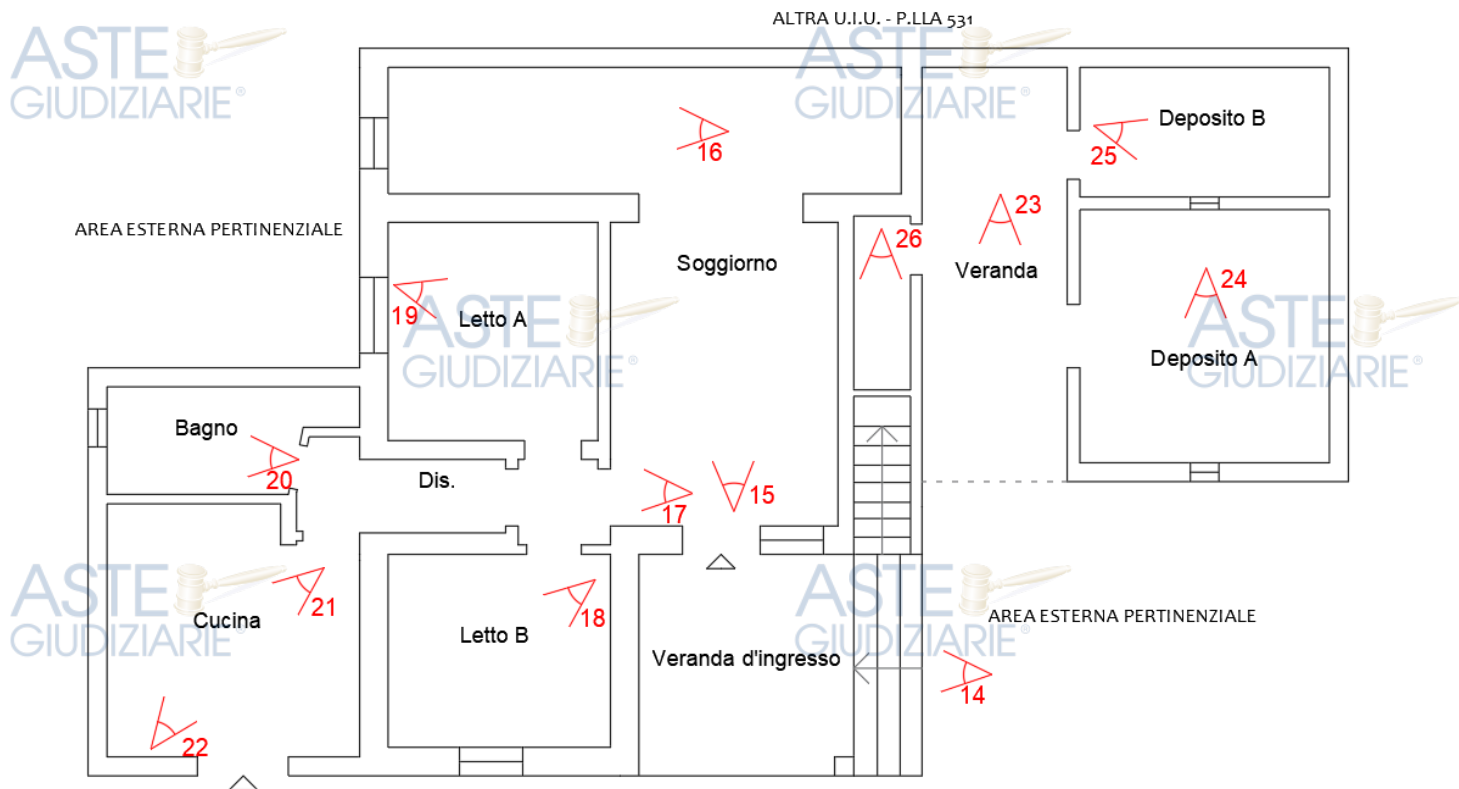
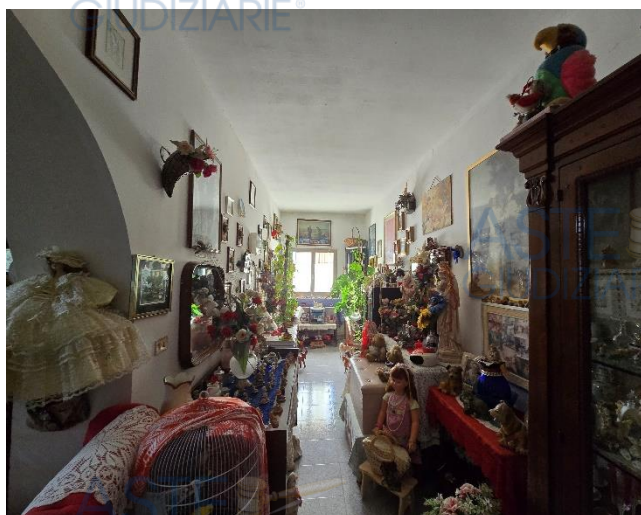
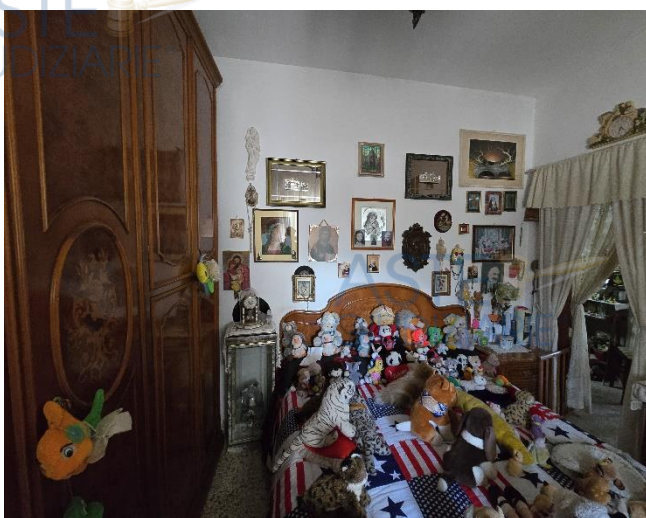
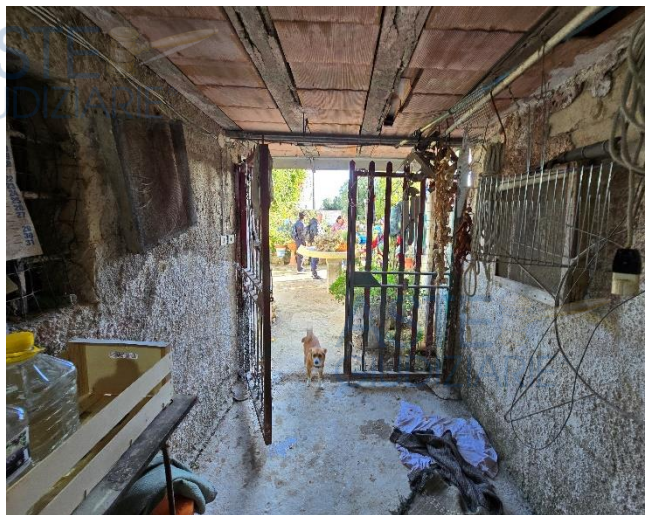


Figura 7: Planimetria con i visivi

*Foto 5 – Ingresso**Foto 6 – Area esterna**Foto 7 – Prospetto villetta**Foto 8 – Area esterna**Foto 9 – Area esterna**Foto 10 – Deposito sub. 2*

*Foto 11 – Deposito sub. 2**Foto 12 – Area esterna**Foto 13 – Deposito sub. 4**Foto 14 – Veranda d'ingresso**Foto 15 – Soggiorno**Foto 16 – Soggiorno*

*Foto 17 – Disimpegno**Foto 18 – Letto B**Foto 19 – Letto A**Foto 20 – Bagno**Foto 21 – Cucina**Foto 22 – Cucina*

*Foto 23 – Veranda**Foto 24 – Deposito A**Foto 25 – Deposito B**Foto 26 – Ripostiglio sottoscala*

1.8. CONFINI

L'intero compendio confina a nord con le proprietà di cui al fg. 92, p.lle 57 e 531, a sud con la proprietà di cui al fg. 92, p.la 529, ad est con Contrada La Riccia e ad ovest con la proprietà di cui al fg. 92, p.la 527.

1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

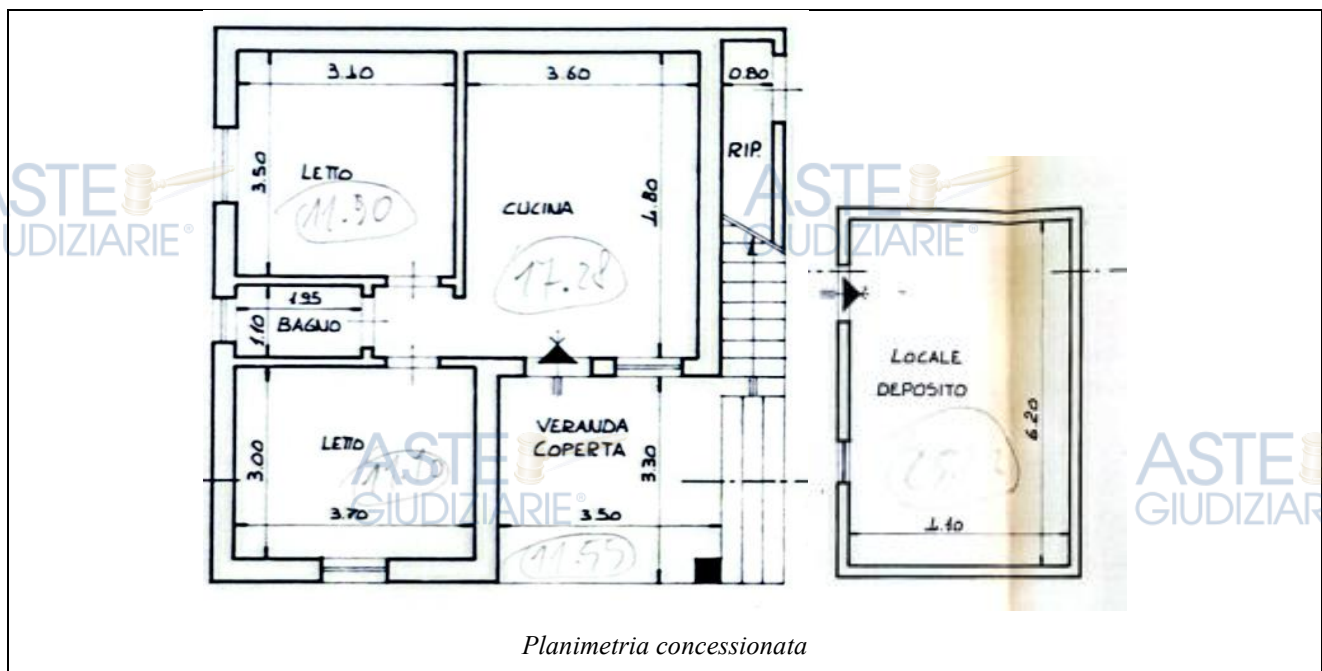
Da regolare accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crispiano, lo scrivente CTU ha potuto prendere visione e copia della seguente documentazione tecnica presente presso gli archivi edilizi:

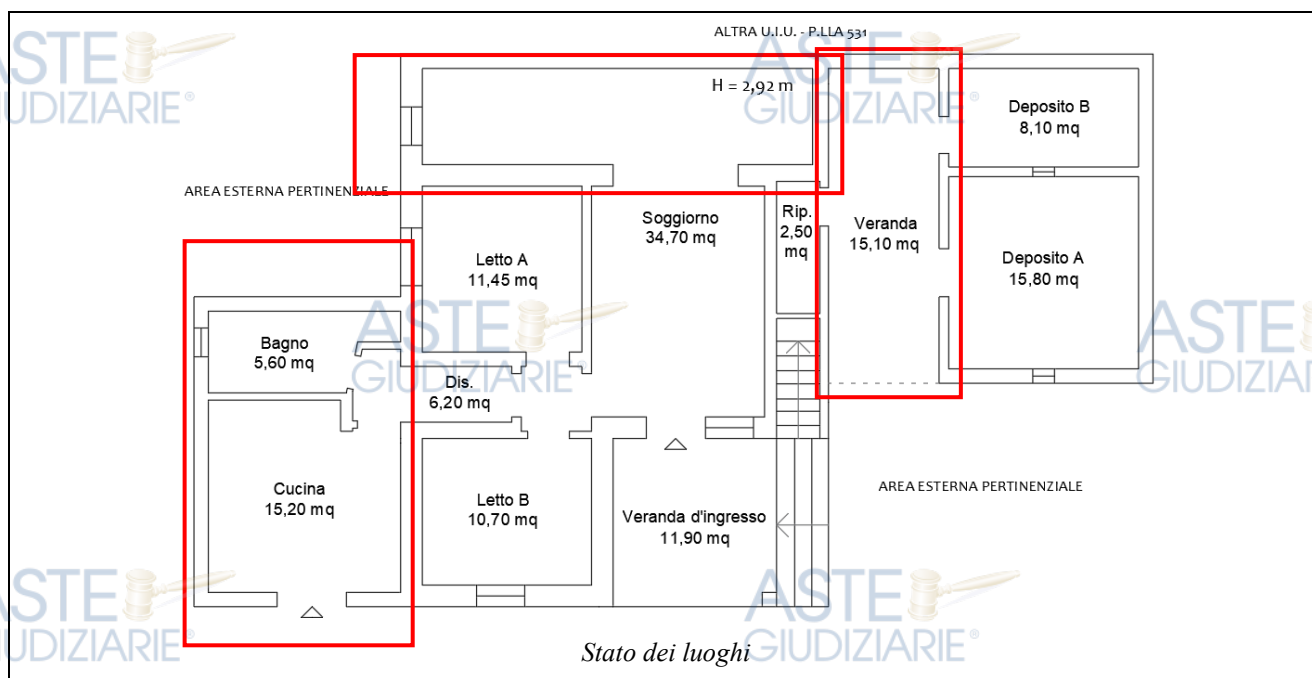
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 51/91 (Condono Edilizio ai sensi della legge n. 47 del 28.02.1985), pratica n. 430, rilasciata il 03.06.1991 per la costruzione di un fabbricato al piano terra composto da abitazione rurale e da un locale deposito (deposito di cui al sub. 4);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14/98 (Condono Edilizio ai sensi della legge n. 724 del 23.12.1994), pratica n. 66, rilasciata il 17.04.1998 per la realizzazione di un locale deposito (di cui al sub. 2).

1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

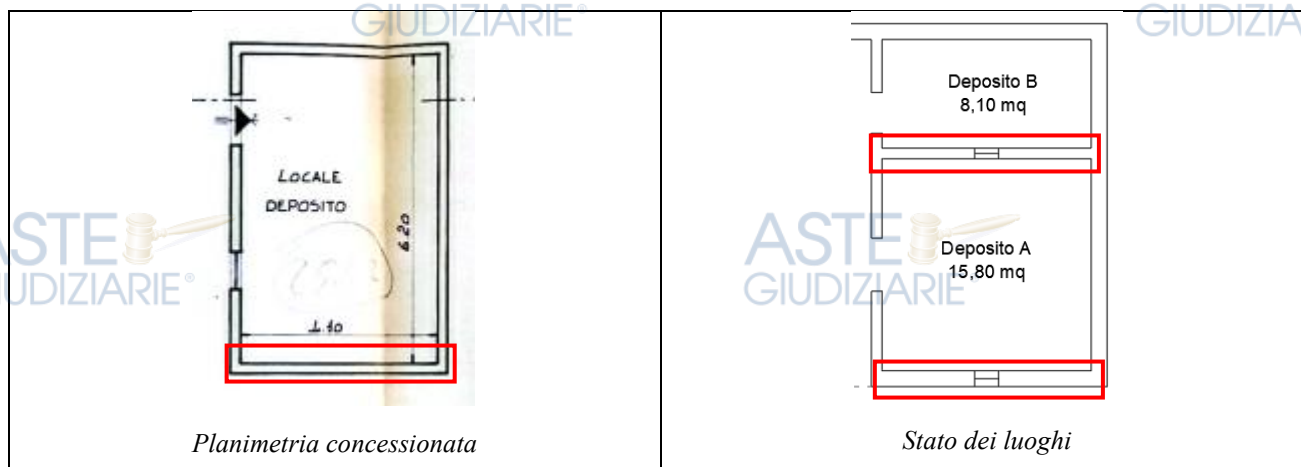
Dal confronto tra la planimetria dell'immobile assentita con C.E. in sanatoria n. 51/91 e lo stato dei luoghi, rilevato in fase di sopralluogo, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

- A. Incremento volumetrico dell'abitazione consistente nella realizzazione della cucina e del bagno e nell'ampliamento del soggiorno, nonché nell'aumento della superficie coperta mediante realizzazione della veranda adiacente il deposito;





- B.** Per quel che riguarda il deposito adiacente alla villetta è stata riscontrata la diversa distribuzione degli spazi interni, l'ampliamento della finestra esistente in vano porta e l'apertura di una superficie finestrata sul prospetto sud del manufatto;



- C.** Il deposito di cui al sub. 2 è stato realizzato con un'altezza netta interna di 2,05 m, minore rispetto a quanto definito nella C.E. in sanatoria n. 14/98 che prevedeva un'altezza netta interna di 2,70 m;

- D.** Il deposito di cui al sub. 4 risulta totalmente abusivo.

Il lotto in esame ricade secondo il vigente P.d.F. comunale in "Zona Agricola E", e, secondo il P.P.T.R., non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

Preme precisare che gli immobili pignorati sono stati assentiti con condono edilizio, una pratica di

sanatoria straordinaria che ha consentito il mantenimento delle opere edilizie, realizzate senza titolo autorizzativo, dietro pagamento di una sanzione e dei relativi oneri. Tale sanatoria straordinaria opera solo evitando la demolizione dei manufatti abusivi e consentendone la circolazione giuridica, non rendendo l'opera condonata legittima. Di conseguenza, le opere condonate non possono costituire il presupposto per la realizzazione di ulteriori interventi edilizi che non siano di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Le difformità di cui ai punti A e B consistono nell'ampliamento e nella variazione prospettica del fabbricato condonato, rientrando nella categoria di interventi di ristrutturazione edilizia subordinati a Permesso di Costruire (art. 10 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001). Pertanto, alla luce di quanto su esposto, tali difformità non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 e 36-bis del DPR 380/2001 *[modificati con la Legge 105/2024 – Salva Casa]*.

Si dovrà necessariamente procedere con la demolizione delle porzioni volumetriche realizzate come ampliamento dell'unità immobiliare condonata ed il ripristino dello stato dei luoghi. Il tutto per un costo complessivo pari a circa € 15.000,00.

Per quel che concerne la difformità di cui al punto C, ovvero il minore dimensionamento del deposito di cui al sub. 2, si fa notare che la riduzione dell'altezza del deposito è un intervento sicuramente realizzato nel momento dell'edificazione del fabbricato e non successivamente. Pertanto, considerato che il condono edilizio è stato richiesto in data successiva alla realizzazione del fabbricato, risulta palese che l'indicazione, all'interno degli elaborati grafici allegati alla richiesta di condono, dell'altezza netta interna di 2,70 m è errata. In questo caso, si parla di tolleranze esecutive ovvero di errata rappresentazione progettuale delle opere (art. 34-bis comma 2 del DPR 380/2001). Si necessita, quindi, di una dichiarazione di quanto appena detto da parte di un tecnico abilitato per la somma complessiva di circa € 1.000,00.

Per quel che riguarda la difformità di cui al punto D, ovvero la realizzazione totalmente abusiva del deposito di cui al sub. 4, attualmente utilizzato come pollaio, si dovrà procedere anche in questo caso e per lo stesso motivo di cui alle difformità A e B alla demolizione del manufatto. Il tutto per un costo complessivo di circa € 5.000,00.

In ultimo, si renderà necessario richiedere il Certificato di agibilità mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.Agi.) a firma di un tecnico abilitato, secondo l'art. 24 del DPR 380/2001, corredata dei certificati di conformità degli impianti e del certificato di idoneità statica, previo pagamento di una sanzione dovuta alla tardiva segnalazione.

Di seguito si riportano i costi necessari alle attività di ripristino della conformità urbanistica:

- Demolizione degli ampliamenti del fabbricato condonato per un costo complessivo di circa

€ 15.000,00;

- Dichiarazione delle tolleranze esecutive per il deposito di cui al sub. 2 per un costo complessivo di circa **€ 1.000,00;**
- Demolizione del deposito di cui al sub. 4 per un costo complessivo di circa **€ 5.000,00** (cifra comprensiva dell'eventuale pratica edilizia per la demolizione, delle opere di demolizione e dello smaltimento e conferimento in discarica del materiale di risulta)
- Segnalazione Certificata di Agibilità per un costo complessivo di circa **€ 6.000,00** (cifra comprensiva dell'onorario del tecnico asseveratore, della produzione del certificato di idoneità statica e della sanzione).

Il tutto per un costo complessivo di **€ 27.000,00.**

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 non ha evidenziato difformità planimetriche per cui si richiede la variazione catastale.

Si precisa che, dalle visure catastali acquisite, i tre immobili risultano essere erroneamente intestati alla [REDACTED] (esecutata) per il diritto di enfiteusi nella quota di 1/1 ed al [REDACTED] [REDACTED] per il diritto del concedente nella quota di 1/1. Pertanto, si necessita la rettifica dell'intestazione delle tre unità immobiliari attraverso la voltura catastale.

1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento 13 giugno 2025</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Angelo Raffaele Quaranta	15.05.2006	17.05.2006	8217
Crispiano (TA) - Fg. 92, p.lla 63 e fg. 92, p.lla 63, sub. 2						

Note: tramite atto di compravendita per notar Angelo Raffaele Quaranta del 15.05.2006, rep. n. 34977/14433, trascritto in Taranto il 17.05.2006 ai nn. 13933/8217, la [REDACTED], di stato civile libero, acquistava dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dell'abitazione indipendente unifamiliare dotata di area esterna nonché del locale deposito di cui al sub. 2 siti in agro di Crispiano alla Contrada La Riccia n. 43, censiti catastalmente al fg. 92, p.lla 63 e al fg. 92, p.lla 63, sub. 2. Successivamente all'acquisto degli immobili di cui sopra da parte della sig.ra Costantini è stato edificato, sull'area esterna di cui alla p.lla 63, il deposito censito catastalmente al fg. 92, p.lla 63, sub. 4.

Note: ai sigg.ri [REDACTED] la piena proprietà di detto immobile era pervenuta in parte in morte della comune genitrice [REDACTED], giusta denuncia di successione n. 724 vol. 2003 registrata presso l'Agenzia delle Entrate in data 29.04.2003 e trascritta il 14.09.2010 ai nn. 24566/15971, ed in parte in morte del comune genitore [REDACTED], giusta denuncia di successione n. 437 vol. 2006 registrata presso l'Agenzia delle Entrate il 21.04.2006 e trascritta il 01.12.2006 ai nn. 34019/21622.

Note: al [REDACTED] la piena proprietà di quanto sopra è pervenuta tramite atto di compravendita per notar Vincenzo Vinci del 07.01.1978, trascritto il 25.01.1978 ai nn. 1519/1389.

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 5: Trascrizioni

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
15180	11348	13.06.2025	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, quale bene personale, del compendio immobiliare, costituito da un'abitazione indipendente unifamiliare dotata di area esterna e da due locali deposito, sito in agro di Crispiano alla Contrada La Riccia n. 43, censito catastalmente al fg. 92, p.lla 63, sub. 2, 3 e 4, a seguito di atto giudiziario del 16.05.2025, rep. n. 2319, per Unep Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto.					

Tabella 6: Iscrizioni

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
13934	4267	17.05.2006	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 124.136,00, totale € 186.204,00) per notar Angelo Raffaele Quaranta con atto del 15.05.2006 rep. n. 34978, iscritta il 17.05.2006 ai nn. 13934/4267, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], debitore e datore d'ipoteca, nonché [REDACTED], questi ultimi come debitori non datori di ipoteca, gravante dell'abitazione indipendente unifamiliare dotata di area esterna nonché del locale deposito di cui al sub. 2 siti in agro di Crispiano alla Contrada La Riccia n. 43, censiti catastalmente al fg. 92, p.lla 63 e al fg. 92, p.lla 63, sub. 2.

1.14. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che non vi sono spese insolute riguardanti il compendio immobiliare in esame.

1.15. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il lotto era nel possesso e nell'utilizzo dei sigg. [REDACTED], genitori dell'esecutata sig.ra Costantini Monica, i quali lo occupano a titolo gratuito.

1.16. 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.

<i>Abitazione</i>			
<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	114,40	100%	114,40
Muri perimetrali condivisi	0,00	50%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (veranda d'ingresso)	11,90	30%	3,57
	0,00	10%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (area esterna)	572,00	10%	57,20
	371,00	2%	7,42
Superficie pertinenziale non comunicante	0,00	25%	0,00
<i>Superficie commerciale</i>			182,59

Depositi			
Tipologia di superficie	mq	Misura di computazione	Totale [mq]
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	77,20	100%	77,20
Muri perimetrali condivisi	0,00	50%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale (veranda)	15,10	30%	4,53
	0,00	10%	0,00
Superficie commerciale			81,73

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.

ABITAZIONE

Valore di mercato medio O.M.I.	790,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	612,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	600,00	€/mq
Valore medio unitario	667,33	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -26,90 %.

Valore di mercato unitario corretto	487,82	€/mq
-------------------------------------	---------------	-------------

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 [€]
2,60	475,34	5704,11

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	4 563,29 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	5,09	%
r corretto	5,66	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	441,66	€/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 relative all'attività di sanatoria urbanistica e le spese relative allo smaltimento della copertura in Eternit del deposito di cui al sub. 4.

Tabella 7: Determinazione valore di mercato abitazione

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Spese smaltimento Eternit</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
464,74	€ 84 857,25	27 000,00 €	5 000,00 €	52 857,25 €	2 642,86 €	50 214,39 €

DEPOSITI

Per quel che concerne i locali deposito in esame, lo scrivente ha appurato che per tale tipologia edilizia non vi è un vero e proprio mercato, in quanto in zona i locali deposito sono sempre valutati e conteggiati unitamente alle ville unifamiliari. Pertanto, risulta oggettivo determinare il valore unitario dei locali deposito quale aliquota del valore unitario identificato per l'abitazione. Nel caso in esame il prezzo unitario sarà pari ad € 250,00.

Tabella 8: Determinazione valore di mercato locali deposito

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
250,00	€ 20 432,50	1 021,63 €	19 410,88 €

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO: € 69.600,00

1.17. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da un'abitazione indipendente unifamiliare in villini dotata di area esterna pertinenziale e di tre locali deposito su quest'ultima insistenti, sito in agro di Crispiano (TA) alla Contrada La Riccia n. 43, il tutto censito in N.C.E.U. di detto Comune: al fg. 92, p.lla 63, sub. 3, cat. A/7, classe 1, 7,5 vani, rendita € 677,85, al fg. 92, p.lla 63, sub. 2, cat. C/2, classe 2, 19 mq, rendita € 40,23 ed al fg. 92, p.lla 63, sub. 4, cat. C/2, classe 2, 20 mq, rendita € 42,32. L'intero compendio, confinante a nord con le proprietà di cui al fg. 92, p.lle 57 e 531, a sud con la proprietà di cui al fg. 92, p.lla 529, ad est con Contrada La Riccia e ad ovest con la proprietà di cui al fg. 92, p.lla 527, è collocato nella zona periferica a sud-est del centro abitato, quasi a confine con il territorio di Montemesola. L'area è caratterizzata dalla presenza di un modesto numero di villette unifamiliari dotate di area esterna pertinenziale e non è servita dalle reti pubbliche idriche, fognarie e gas.

L'abitazione, dotata di veranda d'ingresso, è suddivisa in soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno e sviluppa una superficie utile complessiva di 83,85 mq; in adiacenza vi è un manufatto destinato a deposito di 23,90 mq di superficie utile. Gli altri due locali deposito, aventi superficie utile di 19,00 mq e 19,80 mq, constano di un unico ambiente ciascuno. L'area esterna si sviluppa per 943,00 mq ed è in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde con piantumazioni varie. Il compendio nella sua interezza versa in pessime condizioni manutentive sia interne che esterne.

L'abitazione e due dei depositi sono stati condonati con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 51/91 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 14/98, mentre il terzo deposito risulta completamente abusivo. Risultano, tuttavia, sprovvisti di agibilità. Sono state riscontrate difformità urbanistico – edilizie consistenti in ampliamento dell'unità immobiliare e variazioni prospettiche, per le quali è stata conteggiata la somma complessiva di € 27.000,00 riguardante il ripristino dello stato dei luoghi, debitamente tenuta in conto nella determinazione del valore di stima del lotto.

Dal punto di vista catastale si ha la piena conformità planimetrica; è stata, tuttavia, segnalata una incongruenza riguardante l'intestazione degli immobili da rettificare tramite voltura catastale.

Attualmente il compendio è occupato a titolo gratuito dai sigg. [REDACTED], genitori dell'esecutata [REDACTED].

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 16 ottobre 2025

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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