

**TRIBUNALE DI TARANTO****Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedimento N. 212/2023 R.G. Es.****LOTTO UNICO**

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

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”



Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa F. ZANNA**

CTU: **Ing. Maurizio PUGLIESE**

|                                            |                                            |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO         |                                            |
| Dott. Ing.<br>PUGLIESE Maurizio<br>n° 2912 | Sezione A<br>Settore:<br>Civile Ambientale |

**INDICE**

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| PREMESSA.....                                                        | 3  |
| DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....                               | 8  |
| ALLEGATI.....                                                        | 8  |
| SOPRALLUOGO .....                                                    | 9  |
| INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....                                        | 9  |
| 1. LOTTO UNICO.....                                                  | 11 |
| 1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....                             | 11 |
| 1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA .....                                | 11 |
| 1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO .....                            | 13 |
| 1.4. MATERIALI E IMPIANTI .....                                      | 15 |
| 1.5. STATO MANUTENTIVO .....                                         | 16 |
| 1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....                                   | 17 |
| 1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....                                | 18 |
| 1.8. CONFINI .....                                                   | 26 |
| 1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA .....                                | 26 |
| 1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO .....        | 27 |
| 1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....           | 29 |
| 1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO ..... | 30 |
| 1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....             | 31 |
| 1.14. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....                    | 31 |
| 1.15. STATO DI POSSESSO .....                                        | 31 |
| 1.16. CRITERI DI STIMA .....                                         | 31 |
| 1.17. DESCRIZIONE SINTETICA.....                                     | 34 |

## 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.ssa F. ZANNA nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **212/2023** promossa da [REDACTED] contro:

▪ [REDACTED]

In data 07.03.2024 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 04.03.2024 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott.ssa F. ZANNA 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. l, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.*

- 3) *Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*
- 4) *Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*
- 5) *A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 6) *Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*



7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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 per civile abitazione, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

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

10) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti*

*di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*

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

*12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

*13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*

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

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

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE<sup>7</sup>  
GIUDIZIARIE®

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

| Descrizione dei beni ricavata dagli atti                                                       |     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |        |             |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------|-------------|----------|
| Procedura Esecutiva                                                                            |     | Bene     | Descrizione bene                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |        |             |          |
| N. 212/2023<br>R.G.Es.                                                                         |     | Unico    | Intera piena proprietà di un immobile ad uso civile abitazione sito in Lizzano (TA) alla Contrada Conche, piano T, vani 14, cat. A/3, il tutto contraddistinto in NCEU al foglio 62, particella 189. Il tutto con ogni accessorio, accessione, addizione, pertinenza, dipendenza ed attinenza, nulla escluso od eccettuato. |           |        |             |          |
|                                                                                                |     | A FAVORE |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |        |             |          |
|                                                                                                |     | CONTRO   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |        |             |          |
| Dati catastali da atto di pignoramento                                                         |     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |        |             |          |
| Comune di Lizzano (TA)                                                                         |     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |        |             |          |
| Bene                                                                                           | Fg. | P.lla    | Sub                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita  |
| Unico                                                                                          | 62  | 189      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | A/3       | 3      | 14 vani     | € 759,19 |
| In ditta: per la quota indivisa di ½ della piena proprietà, in regime di separazione dei beni; |     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |        |             |          |
| per la quota indivisa di ½ della piena proprietà, in regime di comunione dei beni con          |     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |        |             |          |

**ALLEGATI**

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza
- All. 4) Estratto atto di matrimonio
- All. 5) Visura storica catastale pre-variazione
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale pre-variazione
- All. 8) Visura storica catastale post-variazione
- All. 9) Planimetria catastale post-variazione
- All. 10) Ricevute di variazione catastale
- All. 11) Titoli di provenienza
- All. 12) Documentazione urbanistica
- All. 13) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento



- All. 14) Certificazione notarile
- All. 15) Ispezione ipotecaria
- All. 16) Riassunto identificativi catastali
- All. 17) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 18) Perizia versione privacy

## SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente all'Avv. Giovanni Tarallo, quale ausiliario del G.E., ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 16.05.2024, alle ore 16:30, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Lizzano (TA) – località Marina di Lizzano – alla Via delle Margherite n. 19. Dopo aver individuato l'immobile e constatato che lo stesso risultava disabitato, ha contattato telefonicamente [REDACTED], eseguita, la quale riferiva di non riuscire a presenziare al sopralluogo e, quindi, di non poter garantire l'accesso ai luoghi. Pertanto, il sottoscritto rinviava le operazioni peritali al giorno 12.06.2024, previa comunicazione telefonica e tramite raccomandata AR del 27.05.2024 all'esecutata.

Successivamente, in data 12.06.2024, alle ore 16:30, alla presenza dell'Avv. Giovanni Tarallo e della [REDACTED], sono proseguite le operazioni peritali durante le quali lo scrivente eseguiva un esauriente rilevazione metrica e fotografica sia dell'abitazione che dell'area esterna pertinenziale, quest'ultima rilevata mediante l'ausilio di un drone, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli uffici anagrafe, stato civile, ufficio tecnico del Comune di Lizzano (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. 212/2023<br>R.G.Es.                                                                                       | Piena proprietà di un'abitazione indipendente in villini al piano terra, dotata di area esterna pertinenziale, sita nel Comune di Lizzano (TA) – località Marina di Lizzano – alla Via delle Margherite n. 19, confinante con detta via, con la proprietà di cui alla p.lla 167 ed altre unità immobiliari. |       |      |      |     |             |          |
|                                                                                                              | Fg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | P.lla | Sub. | Cat. | Cl. | Consistenza | Rendita  |
|                                                                                                              | 319                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2861  | 8    | A/3  | 3   | 4 vani      | € 413,17 |
| In ditta: [REDACTED] per la quota indivisa di ½ della piena proprietà, in regime di separazione dei beni;    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |      |      |     |             |          |
| [REDACTED] per la quota indivisa di ½ della piena proprietà, in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |      |      |     |             |          |

# 1. LOTTO UNICO

## 1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di una villetta indipendente al piano terra, dotata di area esterna pertinenziale, sita nel Comune di Lizzano (TA) – località Marina di Lizzano – alla Via delle Margherite n. 19, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 62, p.lla 189, cat. A/3, classe 3, 14 vani, rendita € 759,19.

L'abitazione si compone di 11 vani, 4 bagni, 2 wc, 2 pozzi luce ed una veranda coperta, oltre ad un garage; l'area esterna è in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde. Il tutto confinante a nord ed ovest con altre unità immobiliari, a sud con la proprietà di cui alla p.lla 167 e ad est con Via delle Margherite.

## 1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato in Marina di Lizzano, località balneare del Comune di Lizzano (TA), a circa 300 mt dal mare. La zona si estende a ridosso del mare ed è costituita per lo più da residence e villette unifamiliari dotate di area esterna. Si registra la sporadica presenza anche di strutture ricettive quali B&B ed affittacamere. Vi è carenza di servizi commerciali, anche di prima necessità. L'area non è completamente urbanizzata in quanto risulta attualmente assente la rete idrica e fognaria e la viabilità di zona è carente dal punto di vista manutentivo, stante l'assenza di pavimentazione stradale per la maggior parte delle vie.

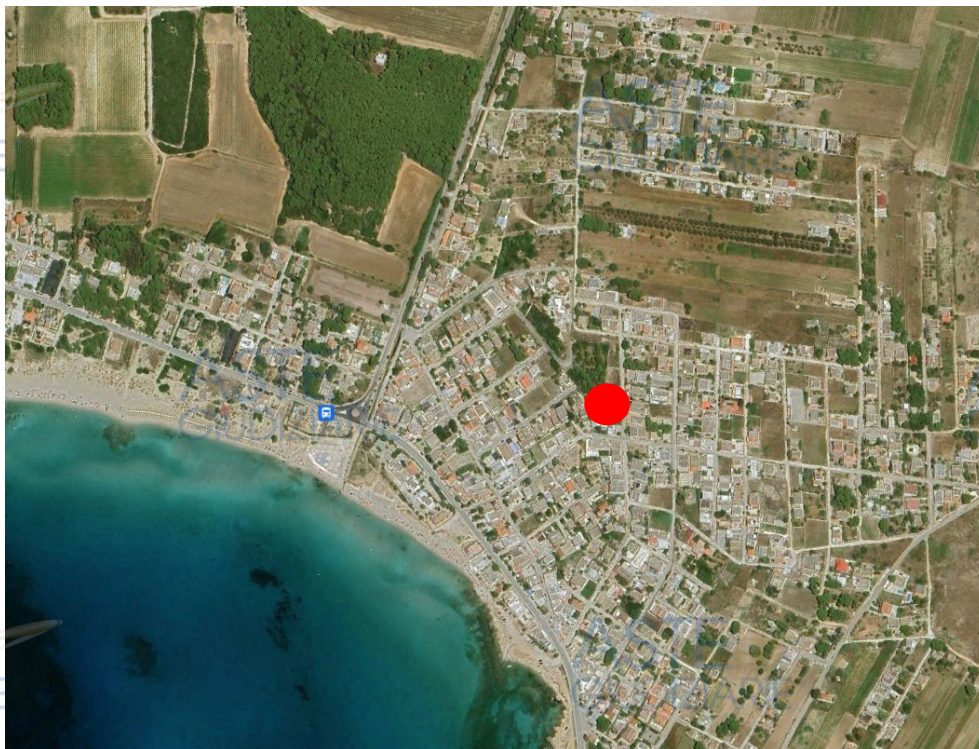
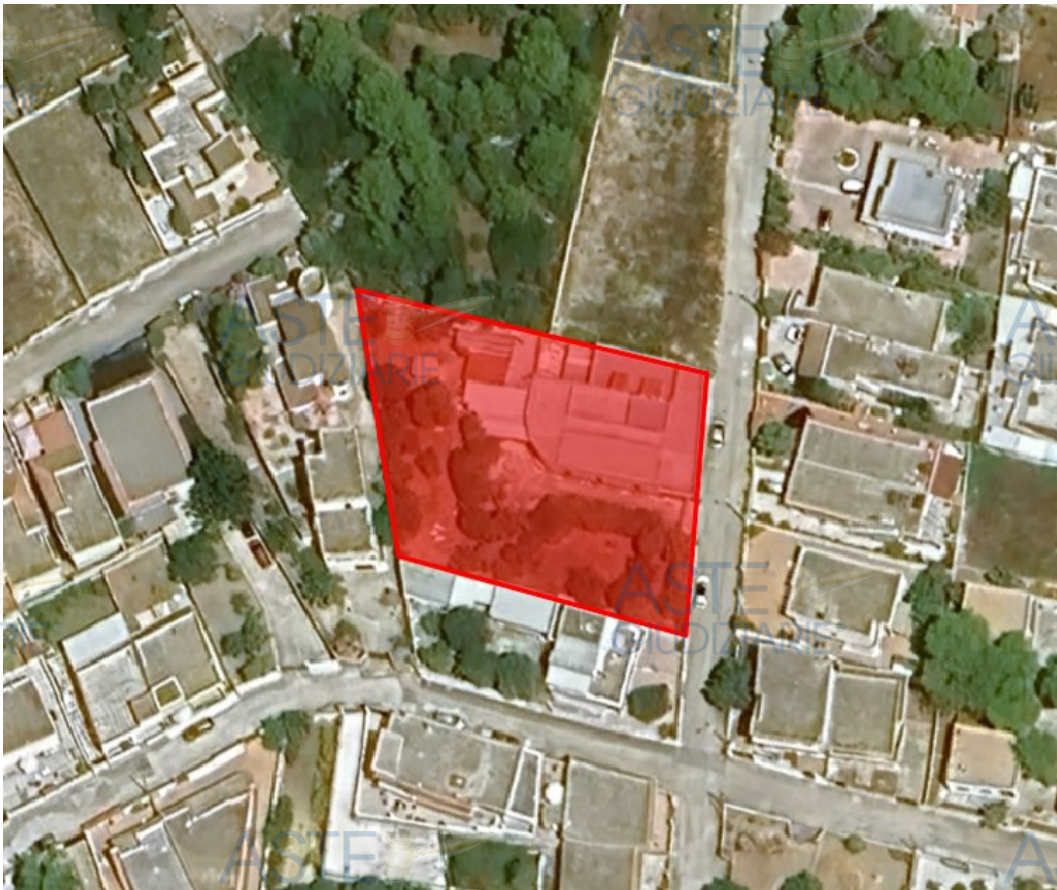


Figura 1: Ubicazione

Pr. Es. Immobiliare n. 212/2023





*Figura 2: Collocazione immobile*



*Foto 1*

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

Lat. 40°19'38.38"N, Long. 17°27'16.21"E.



Il lotto è raggiungibile dalla SP 122 Litoranea Salentina giungendo a Marina di Lizzano e svoltando a sinistra per Via delle Dalie, dopo 250 m svoltando a sinistra per Via delle Margherite e percorrendola per circa 50 m prima di giungere a destinazione.

### 1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto in esame è costituito da un'abitazione indipendente in villini al piano terra dotata di area esterna pertinenziale, con accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via (Fig. 3; Foto 1).

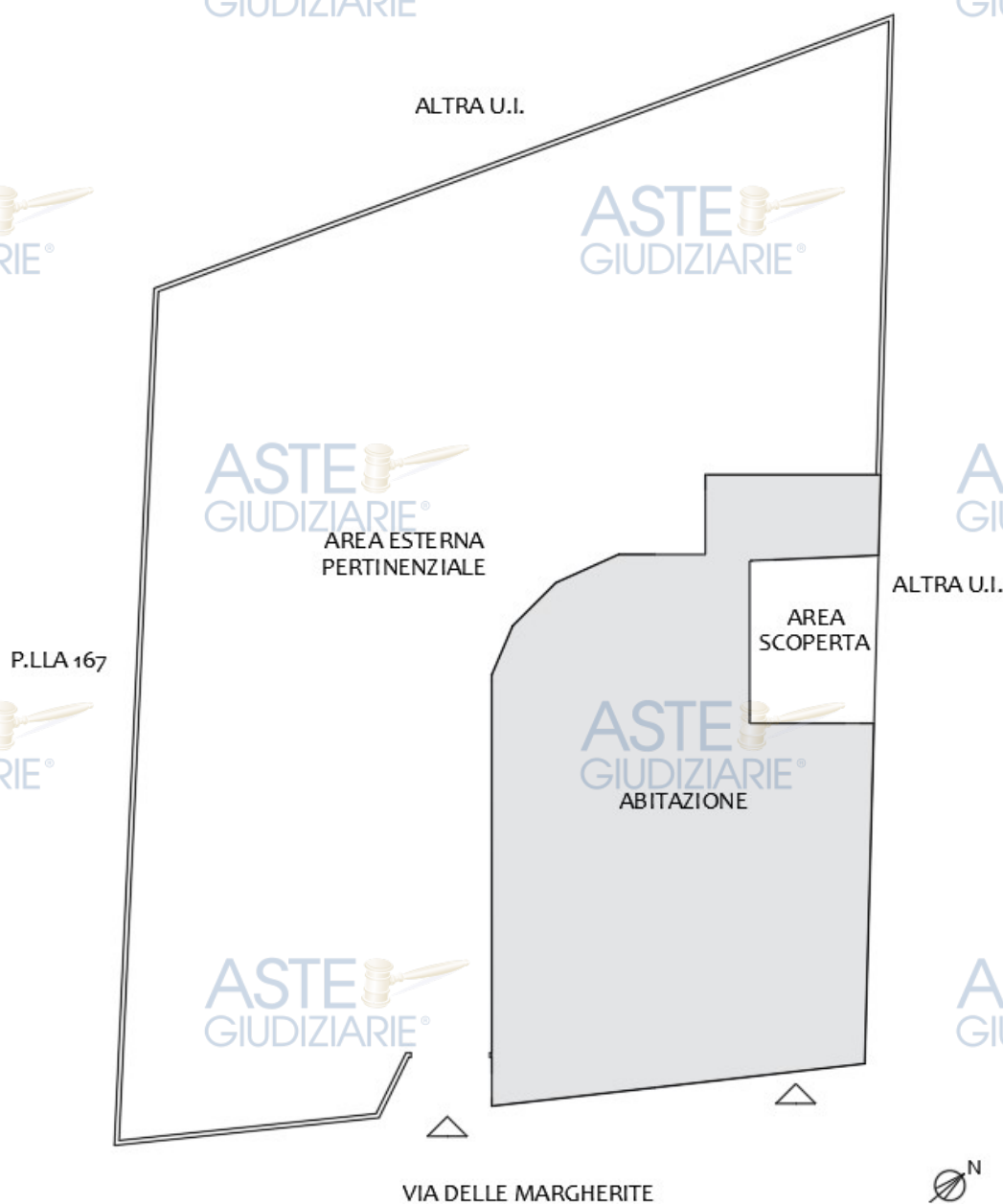


Figura 3: Planimetria lotto

L'area esterna ha una estensione complessiva di 1008,60 mq ed è in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde; su di essa insistono delle tettoie metalliche realizzate nella zona sul retro del fabbricato.

L'abitazione ha tre accessi: due ingressi dalla pubblica via ed un ingresso sul retro dall'area esterna. È suddivisa in due cucine (24,05 mq complessivi), tre sale da pranzo (66,75 mq complessivi), disimpegni (28,60 mq complessivi), sei camere da letto (103,25 mq complessivi), quattro bagni (22,10 mq complessivi), due wc (5,6 mq complessivi) e due pozzi luce (7,6 mq complessivi). La superficie utile abitabile complessiva è di 257,95 mq, per un'altezza netta interna di 3,05 m.

È altresì dotata di una veranda coperta d'ingresso, prospiciente la Via delle Margherite, che si estende per 32,10 mq e di un garage, con accesso dall'area esterna, avente superficie utile di 21,90 mq.

Il fabbricato consta di un'area scoperta (42,70 mq) alla quale si accede dal garage e su cui si affaccia la zona a nord del fabbricato.

Tutti gli ambienti sono disposti in modo da essere direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo di finestre presenti sui quattro affacci del fabbricato.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'abitazione così come rilevata (Fig. 4) con l'indicazione dei vani e delle relative superfici.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

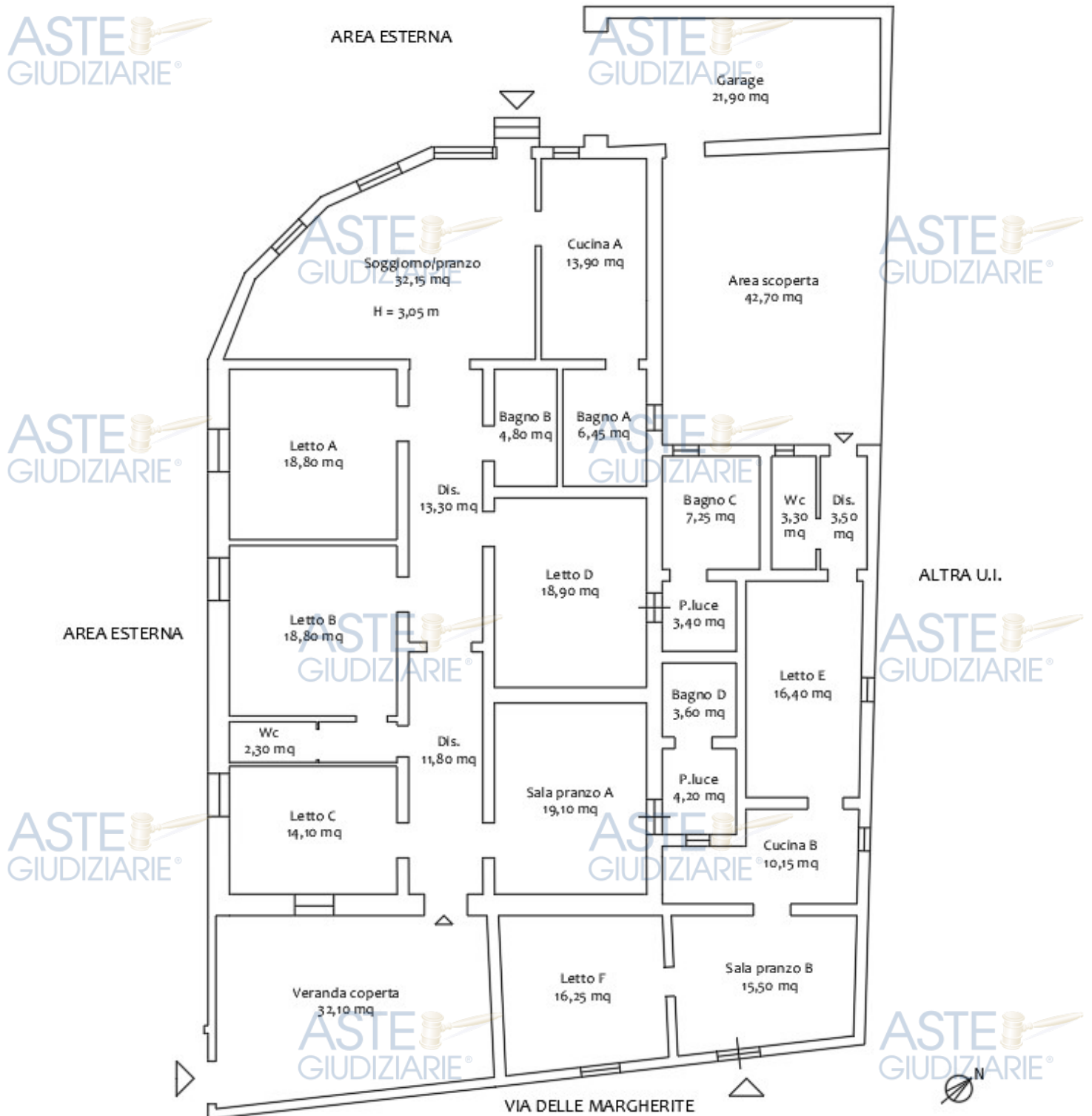


Figura 4: Planimetria abitazione

#### 1.4. MATERIALI E IMPIANTI

L'accesso carrabile e pedonale al lotto in esame avviene dalla pubblica via mediante cancelli metallici di colore grigio a funzionamento manuale. L'area esterna è completamente perimetrata ed è pavimentata nella zona adiacente al fabbricato, mentre la restante porzione è lasciata a verde ed è



interessata da piantumazioni di vario tipo. Nella parte sul retro del fabbricato, l'area esterna è coperta da tettoie metalliche, aventi struttura portante in acciaio e copertura realizzata con pannelli di tipo sandwich.

Il fabbricato è di remota realizzazione ed ha una struttura portante in muratura con conci di tufo ed orizzontamenti costituiti da solai piani in latero – cemento. Le pareti perimetrali, tranne quella a nord che ha un rivestimento realizzato con intonaco, sono esternamente rivestite completamente da elementi in pietra, mentre la copertura, del tipo praticabile, ha una pavimentazione costituita da Chianche. I due pozzi luce hanno una copertura rivestita esternamente con tegole in cotto e sono dotati di lucernari.

All'interno dell'abitazione le opere di finitura sono datate, realizzate molto presumibilmente negli anni 70/80. Le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata, mentre la pavimentazione è, nella maggior parte degli ambienti, in graniglia di marmo e nelle restanti zone in monocottura di diverso tipo e dimensione. I bagni hanno le pareti rivestite a mezz'altezza con piastrelle in ceramica e/o in monocottura dai colori chiari. Anche le pareti dei pozzi luce sono ricoperte parzialmente da piastrelle di vario tipo, dimensione e colore.

Le porte interne, di vecchia fattura, sono in tamburato di legno di vario colore e sono del tipo ad anta battente.

Gli infissi sono in legno di colore bianco, dotati di persiane esterne in legno di colore marrone e zanzariere.

L'area scoperta a cui si accede internamente dal fabbricato ed anche dal garage, è pavimentata con elementi di vario tipo e colore, così come le pareti della stessa.

Il garage ha un ingresso costituito da saracinesca metallica ed internamente è completamente rivestito.

L'abitazione possiede impianto idrico e fognante ma è sprovvista di allaccio alla rete pubblica poiché non presente nell'intero abitato di Marina di Lizzano. L'approvvigionamento d'acqua avviene mediante una cisterna interrata e lo scarico è a perdere nel terreno. Non vi è impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico.

### 1.5. STATO MANUTENTIVO

L'intero lotto versa in pessime condizioni di manutenzione. Esternamente l'area a giardino necessita di cure e manutenzione. Internamente tutti gli ambienti del fabbricato sono interessati da estesi e vistosi fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura. Difatti sono stati riscontrati danneggiamenti tradotti in esfoliazione della pittura, distacco parziale di intonaco, presenza di

muffe ed aloni di colore più scuro, localizzati all'intradosso del solaio di copertura nonché in corrispondenza delle pareti perimetrali e delle pareti dei pozzi luce. L'elevato degrado dei materiali di finitura interna ha inevitabilmente generato l'insalubrità degli ambienti.

All'interno del garage, interessato anch'esso da fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura, è stato riscontrato lo sfondellamento del solaio in più punti, il quale ha inevitabilmente messo a nudo gli elementi portanti caratterizzati da armature ossidate.

Il tutto accentuato dallo stato di inutilizzo ed abbandono in cui versa il bene.

### 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**

| <i>Ambiente</i>                       | <i>Superficie utile [mq]</i> |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Cucina A                              | 13,90                        |
| Soggiorno/pranzo                      | 32,15                        |
| Cucina B                              | 10,15                        |
| Sala pranzo A                         | 19,10                        |
| Sala pranzo B                         | 15,50                        |
| Disimpegni                            | 28,60                        |
| Letto A                               | 18,80                        |
| Letto B                               | 18,80                        |
| Letto C                               | 14,10                        |
| Letto D                               | 18,90                        |
| Letto E                               | 16,40                        |
| Letto F                               | 16,25                        |
| Bagno A                               | 6,45                         |
| Bagno B                               | 4,80                         |
| Bagno C                               | 7,25                         |
| Bagno D                               | 3,60                         |
| Wc                                    | 5,60                         |
| Pozzo luce                            | 7,60                         |
| <b>Superficie utile abitabile</b>     | <b>257,95</b>                |
| Veranda coperta                       | 32,10                        |
| Garage                                | 21,90                        |
| <b>Superficie utile pertinenziale</b> | <b>54,00</b>                 |
| Area scoperta                         | 42,70                        |
| Area esterna                          | 1008,60                      |
| <b>Superficie scoperta</b>            | <b>1051,30</b>               |

## 1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Figura 5: Planimetria con visivi

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®





**Foto 2 – Vista aerea**



**Foto 3 – Vista aerea**



**Foto 4 – Vista aerea**



**Foto 5 – Vista aerea**



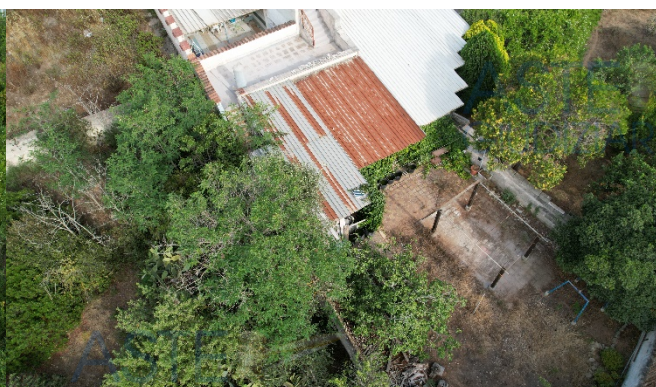
**Foto 6 – Vista aerea**



**Foto 7 – Vista aerea**



**Foto 8 – Vista aerea**



**Foto 9 – Vista aerea**



*Foto 10 - Ingresso**Foto 11 - Ingresso**Foto 12 - Area esterna**Foto 13 - Area esterna**Foto 14 - Area esterna**Foto 15 - Tettoie*



*Foto 16 - Tettoie**Foto 17 – Ingresso sul retro**Foto 18 – Soggiorno/pranzo**Foto 19 – Soggiorno/pranzo**Foto 20 – Cucina A**Foto 21 – Cucina A*

Pr. Es. Immobiliare n. 212/2023





Foto 22 – Bagno A



Foto 23 - Disimpegno



Foto 24 – Letto A



Foto 25 – Bagno B

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Foto 26 – Letto D**Foto 27 – Pozzo luce**Foto 28 – Letto B**Foto 29 – Letto C**Foto 30 – Sala pranzo A**Foto 31 – Pozzo luce*

Pr. Es. Immobiliare n. 212/2023



**Foto 32 – Bagno D****Foto 33 – Veranda coperta****Foto 34 - Garage****Foto 35 – Area scoperta****Foto 36 – Area scoperta****Foto 37 – Letto E**

Pr. Es. Immobiliare n. 212/2023



*Foto 38 – Cucina B**Foto 39 – Cucina B**Foto 40 – Sala pranzo B**Foto 41 – Letto F*

## 1.8. CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord ed ovest con altre unità immobiliari, a sud con la proprietà di cui alla p.lla 167 e ad est con Via delle Margherite.

## 1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

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

- Licenza Edilizia n. 80 rilasciata il 30.06.1967 per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione al piano terra in C.da Conche;

Pr. Es. Immobiliare n. 212/2023



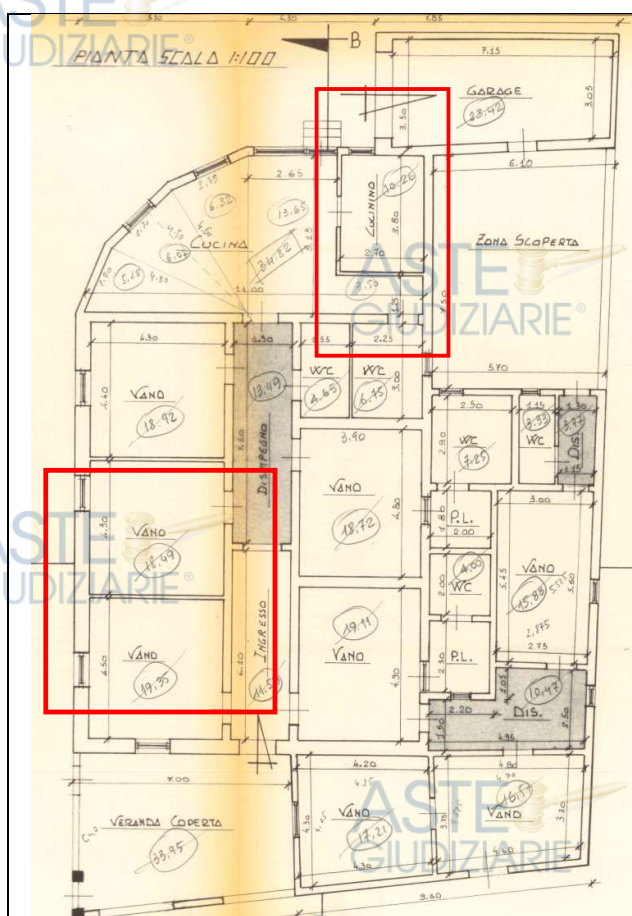
- Permesso di costruire in sanatoria n. 56/2005, ai sensi della legge 28/02/1985 n. 47 (condono edilizio), rilasciato il 17.05.2005 a seguito di richiesta con prot. n. 3266/86, per opere abusive di ampliamento.

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

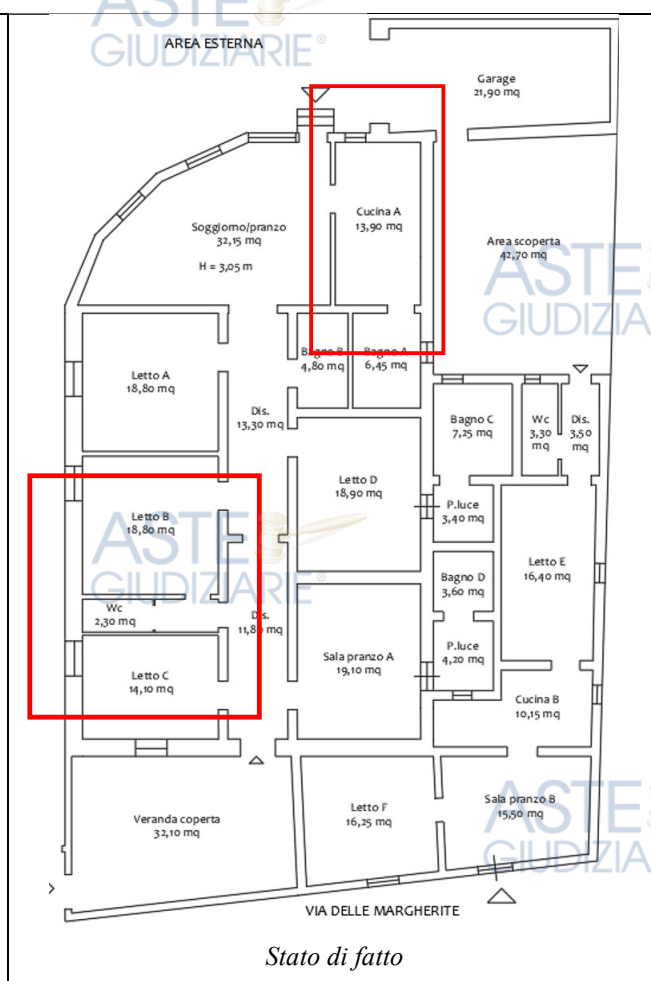
Il lotto in oggetto ricade, secondo il vigente P.R.G., in zona “Zonizzazione fascia costiera – Vu”, area con vincolo urbanistico; secondo il P.P.T.R. è soggetto al vincolo paesaggistico in quanto territorio costiero (< 300 mt dal mare).

Dal confronto tra quanto concesso con PdC in Sanatoria del 2005 e quanto rilevato durante il sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;

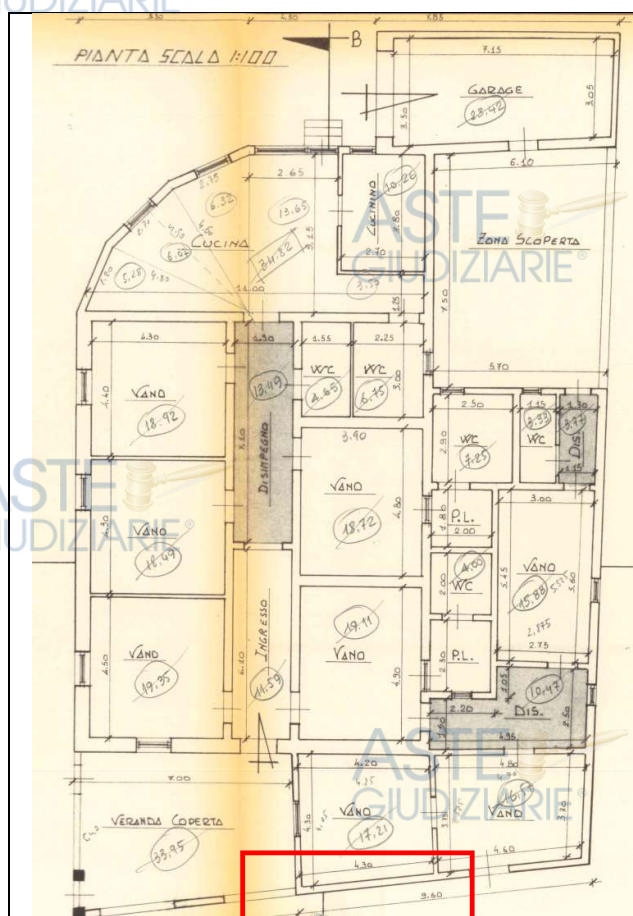


Planimetria concessionata

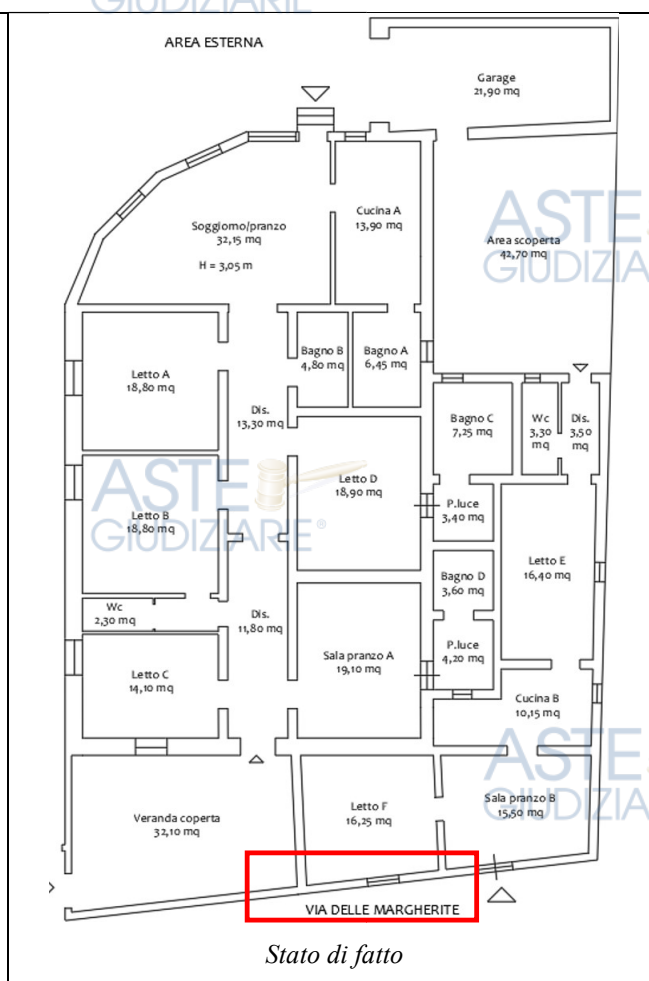


Stato di fatto

- b) Variazione del prospetto est del fabbricato mediante l'apertura della finestra nella camera da letto F;



Planimetria concessionata



Stato di fatto

- c) Assenza di agibilità.;  
 d) Realizzazione di tettoie sul retro dell'abitazione, non presenti nella planimetria concessionata.

Le difformità di cui ai punti a) e b) si configurano come interventi di manutenzione straordinaria rientranti nell'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001 e, dunque, subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (art. 6-bis comma 1 del DPR 380/2001). Nel caso di specie, essendo stati realizzati antecedentemente al 24 maggio 2024 anche senza alcun titolo abilitativo, non costituiscono violazioni edilizie in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis [comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera e), numero 2) del decreto-legge Salva Casa n. 69 del 2024] del DPR 380/2001.

In merito alla difformità di cui al punto c), al fine di ottenere l'agibilità del bene si renderà necessario presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR



380/2001, il cui costo complessivo, comprensivo dell'onorario del tecnico, della sanzione, dell'acquisizione della documentazione di conformità, e dei diritti di segreteria, sarà pari a circa € 2.500,00.

Circa la difformità di cui all'ultimo punto d), le tettoie presenti rientrano negli interventi di nuova costruzione, in quanto costituiscono un ampliamento della superficie coperta, e come tale sono subordinati a Permesso di Costruire. Nel caso in esame, sono stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo e per di più in una zona soggetta a vincolo paesaggistico senza l'acquisizione di alcun tipo di parete. Pertanto, l'attività di regolarizzazione è normata dall'art. 33 del DPR 380/2001: ovvero le opere abusive devono essere rimosse al fine di ripristinare lo stato dei luoghi e, nel caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico (secondo il Decreto Legislativo n. 42 del 2004) sarà prevista anche una sanzione pecuniaria.

Il costo complessivo per tale attività, comprendente la rimozione, lo smaltimento delle tettoie e la sanzione pecuniaria, ammonta a circa € 5.000,00.

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

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate ha evidenziato una difformità relativa alla differente distribuzione degli spazi interni. Pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire variazione catastale mediante presentazione di pratica DOCFA registrata il 18.07.2024 con prot. n. TA0075991. Si riportano di seguito i dati catastali post – variazione.

| Dati catastali post - variazione                                                                             |     |       |     |           |        |             |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|-----|-----------|--------|-------------|----------|
| Comune di Lizzano (TA)                                                                                       |     |       |     |           |        |             |          |
| Bene                                                                                                         | Fg. | P.lla | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita  |
| Unico                                                                                                        | 62  | 189   | 1   | A/3       | 3      | 14 vani     | € 759,19 |
| In ditta: [redacted] per la quota indivisa di ½ della piena proprietà, in regime di separazione dei beni;    |     |       |     |           |        |             |          |
| [redacted] per la quota indivisa di ½ della piena proprietà, in regime di comunione dei beni con [redacted]. |     |       |     |           |        |             |          |

## 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 10.07.2023</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |                       |                      |            |            |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------|----------------------|------------|------------|--------|
| Diritto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Quota | Pervenuto per         | Rogante              | Data       | Trascritto | N.R.P. |
| Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1/2   | Atto di compravendita | Notaio Rocco D'Amore | 13.11.2006 | 15.11.2006 | 19327  |
| Lizzano (TA) - Fg. 62, p.lla 189                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |                       |                      |            |            |        |
| <p><u>Note:</u> tramite atto di compravendita per notar Rocco D'Amore del 13.11.2006, rep. n. 45594/20861, trascritto in Taranto il 15.11.2006 ai nn. 31083/19327, la [REDACTED] acquistava dai sigg. [REDACTED] la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED], il quale ne acquisiva la restante quota di 1/2, dell'abitazione indipendente in villini sita in Lizzano (TA) – località Marina di Lizzano – alla Via delle Margherite n. 19 e censita in NCEU al fg. 62, p.lla 189.</p> <p><u>Note:</u> alla [REDACTED] ed al defunto coniuge [REDACTED] la piena proprietà di detto immobile era pervenuta per atto di compravendita per notar Rocco D'Amore del 18.01.1988, rep. n. 17232, registrato a Taranto il 27.01.1988 al n. 968.</p> <p><u>Note:</u> alle [REDACTED] la quota di proprietà è pervenuta per successione in morte del padre [REDACTED], trscritta il 13.12.2004 ai nn. 30347/20435.</p> |       |                       |                      |            |            |        |

| <i>Data di trascrizione del pignoramento 10.07.2023</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |                   |                       |            |            |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-----------------------|------------|------------|--------|
| Diritto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Quota | Pervenuto per     | Rogante               | Data       | Trascritto | N.R.P. |
| Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1/2   | Atto di donazione | Notaio Emilia Mobilio | 16.09.2022 | 22.09.2022 | 19381  |
| Lizzano (TA) - Fg. 62, p.lla 189                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |                   |                       |            |            |        |
| <p><u>Note:</u> tramite atto di donazione per notar Emilia Mobilio del 16.09.2022, rep. n. 15104/11795, trascritto in Taranto il 22.09.2022 ai nn. 26401/19381, il sig. [REDACTED] donava alla [REDACTED] la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], la quale già in possesso della restante quota, dell'abitazione indipendente in villini sita in Lizzano (TA) – località Marina di Lizzano – alla Via delle Margherite n. 19 e censita in NCEU al fg. 62, p.lla 189.</p> <p><u>Note:</u> al [REDACTED] la quota di 1/2 della piena proprietà era pervenuta mediante atto di compravendita per notar Rocco D'Amore del 13.11.2006, rep. n. 45594/20861, trascritto in Taranto il 15.11.2006 ai nn. 31083/19327.</p> |       |                   |                       |            |            |        |



**1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sul bene pignorato:

**Tabella 5: Trascrizioni**

| <i>Trascrizione</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |            |              |          |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|--------------|----------|--------|
| N.R.G.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | N.R.P. | Del        | Tipo         | A favore | Contro |
| 18568                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 14289  | 10.07.2023 | Pignoramento |          |        |
| Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'abitazione indipendente in villini sita in Lizzano (TA) – località Marina di Lizzano – alla Via delle Margherite n. 19 e censita in NCEU al fg. 62, p.lla 189, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 08.05.2023. |        |            |              |          |        |

**Tabella 6: Iscrizioni**

| <i>Iscrizione</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |            |                    |          |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|--------------------|----------|--------|
| N.R.G.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | N.R.P. | Del        | Tipo               | A favore | Contro |
| 31084                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 8557   | 15.11.2006 | Ipoteca volontaria |          |        |
| Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 140.000,00, totale € 280.000,00) per notar Rocco D'Amore con atto del 13.11.2006 rep. n. 45595, iscritta il 15.11.2006 ai nn. 31084/8557, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'abitazione indipendente in villini sita in Lizzano (TA) – località Marina di Lizzano – alla Via delle Margherite n. 19 e censita in NCEU al fg. 62, p.lla 189. |        |            |                    |          |        |

**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 di alcun tipo.

**1.15. STATO DI POSSESSO**

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile era disabitato e non utilizzato ma nel possesso dell'esecutata.

**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.

| <b>Abitazione</b>                                                |           |                               |                    |
|------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------|--------------------|
| <b>Tipologia di superficie</b>                                   | <b>mq</b> | <b>Misura di computazione</b> | <b>Totale [mq]</b> |
| Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti | 386,20    | 100%                          | 386,20             |
| Muri perimetrali condivisi                                       | 0,00      | 50%                           | 0,00               |
| Superficie scoperta pertinenziale comunicante (area scoperta)    | 25,00     | 30%                           | 7,50               |
|                                                                  | 17,70     | 10%                           | 1,77               |
| Superficie scoperta pertinenziale (area esterna)                 | 1008,60   | 10%                           | 100,86             |
|                                                                  | 0,00      | 2%                            | 0,00               |
| <b>Superficie commerciale</b>                                    |           |                               | <b>496,33</b>      |

### **Metodo sintetico - comparativo**

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

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

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

|                                                  |               |             |
|--------------------------------------------------|---------------|-------------|
| Valore di mercato medio O.M.I.                   | 935,00        | €/mq        |
| Valore di mercato Borsino Immobiliare            | 892,00        | €/mq        |
| Valore di mercato agenzie immobiliari della zona | 900,00        | €/mq        |
| Valore medio unitario                            | <b>909,00</b> | <b>€/mq</b> |

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -37,10 %.

|                                     |               |             |
|-------------------------------------|---------------|-------------|
| Valore di mercato unitario corretto | <b>571,76</b> | <b>€/mq</b> |
|-------------------------------------|---------------|-------------|



**Metodo analitico**

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

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

$V_m$  = Valore di mercato dell'immobile

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

$r$  = saggio di capitalizzazione

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

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

| Canone medio [€/mq] | Canone mensile [€] | Reddito Lordo [€] |
|---------------------|--------------------|-------------------|
| 3,70                | 1836,42            | 22037,05          |

|                                                      |             |   |
|------------------------------------------------------|-------------|---|
| Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%) | 17.629,64 € |   |
| $r$ = saggio di capitalizzazione da O.M.I.           | 4,68        | % |
| $r$ corretto                                         | 4,74        | % |

Applicando la formula si ottiene:

|                            |               |             |
|----------------------------|---------------|-------------|
| Valore di mercato unitario | <b>748,66</b> | <b>€/mq</b> |
|----------------------------|---------------|-------------|

**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.

**Tabella 7: Determinazione valore di mercato appartamento**

| <b>Prezzo unitario [€/mq]</b> | <b>Prezzo totale</b> | <b>Sanatoria edilizia</b> | <b>Valore di stima</b> | <b>Riduzione per vizi del 5%</b> | <b>Valore di mercato stimato</b> |
|-------------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 660,21                        | € 327.681,68         | 7.500,00 €                | 320.181,68 €           | 16.009,08 €                      | <b>304.172,60 €</b>              |

**VALORE COMPLESSIVO: € 304.000,00**

### 1.17. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di una villetta indipendente al piano terra, dotata di area esterna pertinenziale, sita nel Comune di Lizzano (TA) – località Marina di Lizzano – alla Via delle Margherite n. 19, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 62, p.lla 189, sub. 1, cat. A/3, classe 3, 14 vani, rendita € 759,19 e confinante a nord ed ovest con altre unità immobiliari, a sud con la proprietà di cui alla p.lla 167 e ad est con Via delle Margherite.

L'abitazione, ubicata a meno di 330 mt dal mare ed in zona soggetta a vincolo paesaggistico, si compone di 11 vani, 4 bagni, 2 wc, 2 pozzi luce ed una veranda coperta, oltre ad un garage, per una superficie utile complessiva di circa 312,00 mq; l'area esterna è in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde ed ha una estensione complessiva di circa 1040,00 mq.

L'unità immobiliare versa in pessime condizioni di manutenzione sia interne che esterne, denotate dalla presenza di estesi ed importanti danneggiamenti riconducibili a fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura, nonché dalle vetuste finiture. Possiede impianto idrico e fognante ma non l'allaccio alle rispettive reti, poiché l'intera zona ne è sprovvista: l'approvvigionamento d'acqua avviene mediante cisterna interrata e lo scarico è a perdere nel terreno. Non vi è impianto di riscaldamento.

L'immobile è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. 80 del 30.06.1967 e successivo Condono Edilizio rilasciato il 17.05.2005; è sprovvisto di agibilità. Sono state riscontrate difformità urbanistiche i cui costi per l'attività di regolarizzazione sono stati debitamente conteggiati nella determinazione del valore di stima del bene.

Dal punto di vista catastale, le difformità riscontrate sono state rettifiche dallo scrivente CTU mediante presentazione di variazione catastale registrata il 18.07.2024 con protocollo n. TA0075991.

Attualmente l'unità immobiliare è disabitata ed inutilizzata ma nel possesso dell'esecutata.

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 4 ottobre 2024

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

|                                            |                                            |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO         |                                            |
| Dott. Ing.<br>PUGLIESE Maurizio<br>n° 2912 | Sezione A<br>Settore:<br>Civile Ambientale |

