

TRIBUNALE DI TARANTO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Costantini Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 302/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 302/2024 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 100.000,00	13

All'udienza del 29/11/2024, il sottoscritto Arch. Costantini Luigi, con studio in Via a. Berardi, 70 - 74100 - Taranto (TA), email info@luigicostantini.it, PEC luigi_costantini@pec.it, Tel. 0994 509020, Fax 0994 509020, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Manduria (TA) - via delle Anguille, 8, piano terra (Coord. Geografiche: 40°18'2.59"N, 17°44'31.49"E)

Abitazione al piano terra, sita in Manduria, località "Torre Colimena", alla via delle Anguille s.n. civico, composta di tre vani ed accessori con circostante area scoperta di pertinenza; il tutto confinante con detta via, con beni **** Omissis ****, con beni **** Omissis **** salvo altri aventi causa.

L'immobile è posto nella frangia nord-occidentale della frazione Torre Colimena del Comune di Manduria, dall'alta valenza turistica per la vicinanza al litorale marino.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Manduria (TA) - via delle Anguille, 8, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari. La certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato indicato nella certificazione notarile, oltre il certificato di residenza ed estratto riassunto di matrimonio, sono stati rilevati dal sottoscritto CTU.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Con atto in data **** Omissis **** a rogito del Notaio del distretto notarile di BRINDISI gli sposi **** Omissis **** hanno scelto il regime della separazione dei

CONFINI

Il bene confina con detta via, con beni **** Omissis ****, con beni **** Omissis **** salvo altri aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
abitazione	45,24 mq	54,70 mq	1	54,70 mq	3,10 m	terra
veranda	3,10 mq	4,25 mq	0,95	4,04 mq	3,10 m	terra
posto auto coperto	13,62 mq	17,16 mq	1	17,16 mq	2,00 m	terra
locale tecnico	2,36 mq	3,30 mq	0,20	0,66 mq	2,00 m	terra
ortale	36,72 mq	36,72 mq	0,18	6,61 mq	0,00 m	terra
patio	103,60 mq	103,60 mq	0,18	18,65 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				101,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,82 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/12/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 658 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,54 Piano terra
Dal 20/12/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 658 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,54 Piano terra
Dal 01/01/1992 al 29/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 658 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 336,99 Piano terra
Dal 29/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 658 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 336,99 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 145, Part. 658 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 336,99 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	145	658			A3	3	4,5 vani	68 mq	336,99 €	terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è difforme dalla planimetria catastale alla data del pignoramento per i seguenti motivi:

- chiusura della veranda con nuova destinazione a cucina;
- realizzazione di copertura di circa 25,00 mq sul prospetto principale;
- realizzazione di copertura di circa 21,00 mq sul prospetto posteriore.

PRECISAZIONI

Per quanto ammesso dalla proprietà in fase di sopralluogo l'indirizzo dell'immobile è "Via delle Anguille, 8", tuttavia le mappe online identificano la strada come "Via delle Vongole".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villa dalla planimetria regolare è all'interno di un lotto rettangolare disposto con l'asse maggiore secondo la direzione nord-sud. Al bene si accede tramite cancello carrabile in acciaio zincato dall'apertura manuale. Le aree esterne risultano pavimentate con mattoni in cemento. Il fabbricato, il posto auto e il piccolo deposito sono realizzati in muratura portante e solaio piano laterocementizio; all'interno l'abitazione presenta le seguenti finiture: intonaco civile su tutte le pareti, pavimento in mattoni in ceramgres o similare, infissi esterni in alluminio e vetro non a taglio termico, infissi interni in legno impiallacciato, servizio igienico piastrellato sulle quattro pareti. Per quanto ammesso dalla proprietà in fase di sopralluogo la zona non è servita dalla rete idrico-fognaria, pertanto l'immobile è dotato di pozzo artesiano per l'approvvigionamento idrico (non sono presenti autorizzazioni nel fascicolo edilizio) e di vasca "a perdere" per le acque reflue. Non sono presenti impianti di riscaldamento e raffrescamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1988 al 29/04/2003	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 29/04/2003 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Notaio Adami Michele in Manduria	20/12/1988	142994	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Taranto	04/01/1988	170	
		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Di Gregorio in Mesagne (Br)	29/04/2003	25010	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di TARANTO	15/05/2003	10315	7686
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 09/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Taranto il 21/11/2005
Reg. gen. 29825 - Reg. part. 7725

Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 103.291,38
N° repertorio: 127/2005

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Taranto il 12/11/2024
Reg. gen. 28168 - Reg. part. 21509
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per la costruzione dell'immobile, realizzato in assenza di concessione edilizia, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Manduria, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3280/295, pratica n. 8108/86, in data 23 marzo 1998.

L'immobile è difforme ai grafici del titolo edilizio assentito per i seguenti motivi:

- chiusura della veranda con nuova destinazione a cucina;
- realizzazione di copertura di circa 25,00 mq sul prospetto principale;
- realizzazione di copertura di circa 21,00 mq sul prospetto posteriore.

Considerati i vincoli che gravano sulla particella non sono ammesse ulteriori sanatorie che permettano aumento di cubatura, pertanto al fine di rendere legittimo l'immobile si dovrà procedere con il ripristino dello stato di progetto con opere di demolizione. Per tali interventi che prevedono anche le risarciture e la posa di infissi esterni si stima un costo di circa 6.000,00 euro secondo gli attuali prezzi di mercato.

Inoltre, per quanto ammesso dalla proprietà in fase di sopralluogo, l'immobile non è dotato di cisterna per l'acqua sanitaria e di vasche per il trattamento delle acque reflue, tutti requisiti necessari per l'ottenimento del Certificato di Agibilità che prevede inoltre la raccolta delle certificazioni degli ulteriori impianti ed il collaudo statico. Per tutte le opere finalizzate all'ottenimento del Certificato di Agibilità si stima un costo complessivo di circa 16.000,00 secondo gli attuali prezzi di mercato ed oneri professionali.

I costi descritti verranno decurtati dal valore complessivo del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di abitazione unifamiliare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Manduria (TA) - via delle Anguille, 8, piano terra
 Abitazione al piano terra, sita in Manduria, località "Torre Colimena", alla via delle Anguille s.n. civico, composta di tre vani ed accessori con circostante area scoperta di pertinenza; il tutto confinante con detta via, con beni **** Omissis ****, con beni **** Omissis **** salvo altri aventi causa.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 658, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 122.184,00
 Il valore dell'immobile viene determinato in due modi, utilizzando il metodo sintetico-comparativo e il metodo della capitalizzazione dei redditi. Nell'utilizzazione del metodo sintetico-comparativo si è in primo luogo tenuto conto delle ordinarie caratteristiche costruttive, finiture medie e buono stato di manutenzione, posizione rispetto al centro urbano, piano, vetustà, dimensioni ed altro; si è poi provveduto ad accurata ricerca di mercato, effettuata contattando imprenditori, agenti immobiliari o notai, per l'individuazione di beni simili posti in zone omogenee ed oggetto di recenti contrattazioni e compravendite. Ciò fatto si è potuto determinare il valore unitario di mercato al mq di superficie commerciale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Manduria (TA) - via delle Anguille, 8, piano terra	101,82 mq	1.200,00 €/mq	€ 122.184,00	100,00%	€ 122.184,00
Valore di stima:					€ 122.184,00

Valore di stima: € 122.184,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	22000,00	€

Valore finale di stima: € 100.000,00

Il valore effettivo di stima pari a 122.184,00 euro viene deprezzato di 22.000,00 euro secondo quanto già espresso nel paragrafo "Regolarità edilizia", raggiungendo il valore finale di 100.184,00 euro che si arrotonda a 100.000,00 euro.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Taranto, li 22/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Costantini Luigi

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Ortofoto
- ✓ Foto
- ✓ Altri allegati - Certificati di residenza
- ✓ Altri allegati - Estratto riassunto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - Check list 567
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 22/01/2025)



- ✓ Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - Ricevute trasmissioni alle parti



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Manduria (TA) - via delle Anguille, 8, piano terra
Abitazione al piano terra, sita in Manduria, località "Torre Colimena", alla via delle Anguille s.n. civico, composta di tre vani ed accessori con circostante area scoperta di pertinenza; il tutto confinante con detta via, con beni **** Omissis ****, con beni **** Omissis **** salvo altri aventi causa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 658, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 100.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 302/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 100.000,00**

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Manduria (TA) - via delle Anguille, 8, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 145, Part. 658, Categoria A3	Superficie	101,82 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Abitazione al piano terra, sita in Manduria, località "Torre Colimena", alla via delle Anguille s.n. civico, composta di tre vani ed accessori con circostante area scoperta di pertinenza; il tutto confinante con detta via, con beni **** Omissis ****, con beni **** Omissis **** salvo altri aventi causa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		