

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 312/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di consulenza dell'esperto nominato ing. Gianpiero VENUTO

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca ZANNA ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Gianpiero VENUTO, disponendo che lo stesso rediga perizia di stima, effettui il deposito telematico della stessa in modalità *pct*, e risponda ai seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;*
- oppure*
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.*

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalgia ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, ossia il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere a:

1) 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) 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).

Allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) 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) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento la parte eseguita fosse 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, qualora 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) 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, 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) 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, provveda laddove possibile ad allegarlo e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

9) accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) *determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., 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.);*

11) *allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*

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

13) *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;*

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

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Manduria		
312/24	1	Casa ad uso abitazione di 44,05 mq coperti facente parte del fabbricato sito nel centro storico di Manduria, alla via Omodei n.6/A, ove è posto al piano terra con ingresso dalla stessa via (o vico) Omodei, articolato in ingresso, cucina abitabile, e n.1 camera, per una superficie utile di 35,54 mq; sono presenti anche n.1 bagno con relativo antibagno che dovranno entrambi essere demoliti in quanto realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni edilizie e non sanabili in base al P.U.G. vigente; confinante nell'insieme a Nord con Via (o Vico) Omodei, ad Est con proprietà , a Sud con area cortilizia appartenente ad altro edificio corrispondente al civico n. 5/B di Via C. Sorano, a Ovest con proprietà e salvo altri come meglio in fatto, in N.C.E.U. di Manduria al foglio 147 p.lla 1144 subalterno 8, Via Omodei 6/A, piano T, ctg. A/4, Classe 2 ^a , vani 3,5, r.c. € 131,95.

Sopralluoghi

Il sopralluogo è stato effettuato in data 07/10/2025: all'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'avv. Saverio DI FONZO, Ausiliario del G.E., l'avv. , per la debitrice esecutata e il Sig. , marito della debitrice, che ha consentito l'accesso ai luoghi coadiuvando il C.T.U. nelle operazioni di rilievo. Il tutto come da Verbale riportato all'allegato 5.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente lotto di vendita.

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Manduria		
312/2024	1	Casa ad uso abitazione di 44,05 mq coperti facente parte del fabbricato sito nel centro storico di Manduria, alla via Omodei n.6/A, ove è posto al piano terra con ingresso dalla stessa via (o vico) Omodei, articolato in ingresso, cucina abitabile, e n.1 camera, per una superficie utile di 35,54 mq; sono presenti anche n.1 bagno con relativo antibagno che dovranno entrambi essere demoliti in quanto realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni edilizie e non sanabili in base al P.U.G. vigente; confinante nell'insieme a Nord con Via (o Vico) Omodei, ad Est con proprietà , a Sud con area cortilizia appartenente ad altro edificio corrispondente al civico n. 5/B di Via C. Sorano, a Ovest con proprietà e salvo altri come meglio in fatto, in N.C.E.U. di Manduria al foglio 147 p.IIIa 1144 subalterno 8, Via Omodei 6/A, piano T, ctg. A/4, Classe 2^a, vani 3,5, r.c. € 131,95.

Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P. IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Manduria							
1	147	1144	8	A/4	2	3,5 vani	€ 131,95
In ditta:							

Descrizione sintetica: Piena proprietà di Casa ad uso abitazione di 44,05 mq coperti facente parte del fabbricato sito nel centro storico di Manduria, alla via Omodei n.6/A, ove è posto al piano terra con ingresso dalla stessa via (o vico) Omodei, articolato in ingresso, cucina abitabile, e n.1 camera, per una superficie utile di 35,54 mq; sono presenti anche n.1 bagno con relativo antibagno che dovranno entrambi essere demoliti in quanto realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni edilizie e non sanabili in base al P.U.G. vigente.



FOTO AEREA

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile ricade all'interno del centro storico dell'abitato di Manduria, caratterizzato da edifici realizzati in varie epoche, ma in gran parte risalenti agli anni '50-'60. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, illuminazione pubblica, rete elettrica, telefonica e del gas metano, tronco idrico e fognante. L'edificio nel quale è ubicato l'immobile oggetto di stima è allacciato ai pubblici servizi.

Descrizione particolareggiata (all. 1/a)

L'immobile in descrizione è uno dei tre totali facenti parte di un unico edificio identificato ai numeri 6/A, 8 e 10 di via (o vico) Omodei: esso ha accesso direttamente dalla strada e consiste nel solo piano terra, realizzato con murature portanti in tufo e solai piani. La copertura non è accessibile direttamente.

L'immobile oggetto di procedura si compone di n.3 vani, per una superficie utile di 35,54 mq ed una superficie coperta di 44,05 mq, in più sono stati realizzati n.1 antibagno e n.1 bagno privi di autorizzazione edilizia e pertanto destinati a demolizione in quanto volumi non sanabili in base al P.U.G. applicabile alla zona di appartenenza: l'altezza utile interna è di 3,85 m ed è adibito a residenza.

Di seguito i rilievi fotografici la cui numerazione rispetta quella indicata nella legenda della tavola grafica del rilievo allegata alla presente perizia.



PROSPETTO PRINCIPALE



FOTO – CUCINA 1



FOTO – ANTIBAGNO 2



FOTO – BAGNO 3



FOTO – INGRESSO 4



FOTO – CAMERA 5



FOTO – ACCESSO VIA OMODEI 6/A

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti in ceramica e pareti rivestite fino a quota 1,5 m circa in ceramica e per la restante altezza con intonaco del tipo civile finito a stucco e tinteggiato. La cucina è rivestita con piastrelle fino a quota 2,20 m dal pavimento. Il bagno ha rivestimenti in ceramica (fino ad altezza 2,00 m dal pavimento) con arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato. L'unica porta interna esistente è tra bagno e antibagno ed è in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio verniciato.

L'impianto elettrico è dotato di interruttore salvavita, ma non è stata reperita alcuna certificazione di conformità. L'alloggio è dotato comunque degli impianti idrico-fognario, antenna TV e rete wi-fi. La climatizzazione degli ambienti è affidata a una stufa e ad un condizionatore a split.

Stato manutentivo

Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcuni segni di degrado delle strutture consistenti in diffusa umidità di risalita, fenomeno abbastanza coerente con il piano terra. Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione dell'alloggio è buono.

Superfici del bene	
Sup. coperta alloggio	44,05 mq
Superficie residenziale	
Cucina 1	5,15 mq
Ingresso 4	14,54 mq
Camera 5	15,85 mq
Totale	35,54 mq
AntiBagno 2	1,80 mq
Bagno 3	3,40 mq
Sup. non autorizzata	5,20 mq

Confini

L'immobile confina nell'insieme a Nord con Via/Vico Omodei, ad Est con proprietà , a Sud con area cortilizia appartenente ad altro edificio corrispondente al civico n. 5/B di Via C. Sorano, a Ovest con proprietà e salvo altri come meglio in fatto.

Catasto urbano (all. 2)							
Lt.	Fg.	P. Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rend.
Comune di Manduria							
1	147	1144	8	A/4	2	3,5 vani	€ 131,95
In ditta:							

Pratica edilizia (all. 3)

Nel P.U.G. vigente nel Comune di Manduria l'area in cui ricade l'edificio è tipizzata A – Contesti esistenti e di completamento a medio - alta densità – ZONA STORICA. Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune l'edificio in cui è sito l'immobile è stato realizzato a seguito di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili in data 13.09.1958, del quale sono riportati gli elaborati grafici nell'allegato indicato.

Conformità e condonabilità (all. 1 e 3)

Dal confronto tra il progetto allegato alla predetta autorizzazione edilizia e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi, sono emerse difformità consistenti in variazioni interne date dalla rimozione e successiva ricostruzione di una

tramezzatura tra la cucina e la stanza di ingresso e nella realizzazione ex novo di Bagno e Antibagno al posto di quota parte dello spazio scoperto (indicato come "Orto" nella autorizzazione edilizia originaria) per circa 5,20 mq. Ai sensi della normativa vigente le variazioni interne potranno essere sanate con un esborso prevedibile di € 1.500,00, comprensivo di spese tecniche, mentre il volume corrispondente ai vani Bagno e Antibagno, consultato l'U.T.C. di Manduria, dovrà essere demolito in quanto non autorizzato e senza possibilità alcuna di sanatoria, come confermato dai tecnici comunali, in quanto l'edificio ricade in ZONA STORICA. Per demolizione, conferimento a discarica e ripristino, si prevede una somma di € 7.500,00 comprensiva di spese tecniche eventuali. Inoltre sarà necessario ripresentare istanza di accatastamento tramite procedura DOCFA, il che prevedrà un ulteriore esborso stimato in € 1.000,00, comprensivo di spese tecniche e diritti. Di tali spese aggiuntive si terrà conto nella determinazione del prezzo base. Non è stata reperita Dichiarazione di Agibilità.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena proprietà della Sig.ra debitrice esecutata, per esserLe pervenuto attraverso il seguente titolo:

- Atto di compravendita notaio rep. n. 69599/16103 del 28/09/2007, trascritto in data 05/10/2007 ai nn° 30070/19688, contro

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4/a):

diritto	qt	provenienza	rogante	data	trascr.	n° g./p.
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio	28/09/07	05/10/07	30070/19688
La piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla Sig.ra debitrice esecutata da						

Stato di possesso

L'immobile è attualmente libero.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 18/11/2025, della quale si riportano l'elenco delle formalità e le relative trascrizioni all'allegato 4/b, a carico della debitrice esecutata sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni

pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo nn° 30071/19688 in data 05/10/2007 a favore di

ep. n° 69600/16104 del 28/09/2007;

- iscrizione di ipoteca derivante da Concessione Amministrativa/Riscossione nn° 32668/3776 in data 16/11/2022 a favore di

rep. n° 5211/10622 del 15/11/2022;

- trascrizione di atto di compravendita nn° 30070/19688 del 05/10/2007 notaio

rep. n° 69599/16103 del 28/09/2007;

- trascrizione di pignoramento immobiliare del 18/11/2024 nn° 28760/21975 a favore di

rep. n° 5493 del 31/10/2024.

Documentazione allegata/verificata						
prov.	plan. att.	plan. cat.	plan. prog.	loc.	estr. matr.	cond.
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

Verifica allegato 2						
n. trascr.	mappa	c. cat.	c. ipot.	c. not.	D.U.	Stor.
---	---	Sì	---	Sì	---	Sì

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona "B2" di Manduria per il 1° semestre 2025 relativo ad abitazioni civili in stato conservativo NORMALE. In base a ciò, al bene è stato attribuito un valore unitario O.M.I. pari ad € 870,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98. All'immobile è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,75 (per edifici con età superiore ai 60 anni) e il coefficiente di piano pari a 0,97 (piano terra in edificio privo di ascensore).

Per l'assenza di garanzia per vizi, il valore commerciale del bene è stato abbattuto del 3%.

Ai fini del calcolo delle superfici commerciali sono adottati i seguenti indici:

- 60% per le Verande e vani di tipologia affine

Balconi e Terrazzi scoperti:

- in misura del 25% fino al valore della superficie coperta
- in misura del 10% per la differenza tra la superficie totale scoperta e quella scoperta.

Sup. commerciale: **44,05mq**

Valore commerciale alloggio: 44,05mq x 870,00€/mq x 0,75 x 0,97 x 0,97=

€ 27.043,94 che si arrotonda a **€ 27.050,00.**

Da tale cifra dovranno essere decurtate le spese previste per le opere di adeguamento su stimate per un totale di € 10.000,00.

Pertanto il valore a base d'asta dell'immobile in questione è pari a € 17.050,00.

Non sono previste spese condominiali per l'immobile in oggetto.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di Casa ad uso abitazione di 44,05 mq coperti facente parte del fabbricato sito nel centro storico di Manduria, alla via Omodei n.6/A, ove è posto al piano terra con ingresso dalla stessa via (o vico) Omodei, articolato in ingresso, cucina abitabile, e n.1 camera, per una superficie utile di 35,54 mq; sono presenti anche n.1 bagno con relativo antibagno che dovranno entrambi essere demoliti in quanto realizzati in assenza delle prescritte autorizzazioni edilizie e non sanabili in base al P.U.G. vigente.

Confinante nell'insieme a Nord con Via/Vico Omodei, ad Est con proprietà a Sud con area cortilizia appartenente ad altro edificio corrispondente al civico n. 5/B di Via C. Sorano, a Ovest con proprietà e salvo altri come meglio in fatto.

Censito nel in N.C.E.U. di Manduria al foglio 147 p.lla 1144 subalterno 8, Via Omodei 6/A, piano T, ctg. A/4, Classe 2^a, vani 3,5, r.c. € 131,95.

L'immobile è stato realizzato a seguito di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili in data 13.09.1958, del quale sono riportati gli elaborati grafici nell'allegato.

Dal confronto tra il progetto allegato alla predetta autorizzazione edilizia e i grafici scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi, sono emerse difformità consistenti in variazioni interne date dalla rimozione e successiva ricostruzione di una tramezzatura tra la cucina e la stanza di ingresso e nella realizzazione ex novo di Bagno e Antibagno al posto di quota parte dello spazio scoperto (indicato come

“Orto” nella autorizzazione edilizia originaria) per circa 5,20 mq. Ai sensi della normativa vigente le variazioni interne potranno essere sanate con un esborso prevedibile di € 1.500,00, comprensivo di spese tecniche, mentre il volume corrispondente ai vani Bagno e Antibagno, consultato l'U.T.C. di Manduria, dovrà essere demolito in quanto non autorizzato e senza possibilità alcuna di sanatoria, come confermato dai tecnici comunali, in quanto l'edificio ricade in ZONA STORICA. Per demolizione, conferimento a discarica e ripristino, si prevede una somma di € 7.500,00 comprensiva di spese tecniche eventuali. Inoltre sarà necessario ripresentare istanza di accatastamento tramite procedura DOCFA, il che prevedrà un ulteriore esborso stimato in € 1.000,00, comprensivo di spese tecniche e diritti. Di tali spese aggiuntive si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Non è stata reperita Dichiarazione di Agibilità.

Prezzo base d'asta: € 17.050,00

Iscrizioni			
N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
30071/19688	05/10/2007	Ipoteca volontaria	
32668/3776	16/11/2022	Ipoteca Conc. Amm.va/ Riscossione	

Trascrizioni			
N.r.g./p.	Data	Tipo	A favore
30070/19688	05/10/2007	Compravendita	
28760/21975	18/11/2024	Pignoramento	

Taranto, 20.11.2025

il C.T.U.
ing. Gianpiero VENUTO