



TRIBUNALE DI TARANTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. Andrea Paiano

Rapporto di valutazione dell'esperto Ing. Daniela Picciarelli nella procedura esecutiva n° 46/2025 R. G. E. promosso da:

(AVV. [REDACTED] /

[REDACTED] /

Creditore intervenuto: [REDACTED]

(AVV. [REDACTED])

Custode: AVV. ATTILIO CAVALLO

Taranto, dicembre 2025

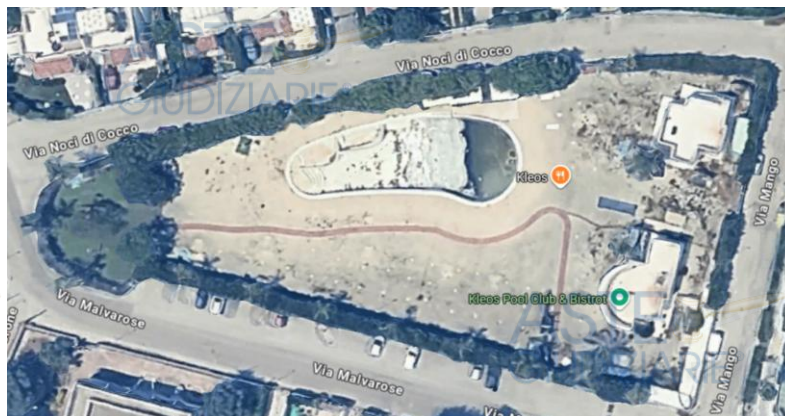
L'esperto stimatore

Ing. Daniela Picciarelli

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 1029 sez. A settori civile, ambientale, dell'informazione – Short Master in Ingegneria Forense del Politecnico di Bari

Piazza Ebalia, 1 - 74123 Taranto - Cell. 3393432901

E mail: danipic@tiscali.it - P.E.C.:daniela.picciarelli@ingpec.eu



Il presente rapporto di valutazione è costituito da n. 36 pagine numerate, inclusi frontespizio ed indice, e n. 10 Allegati

INDICE

1)	Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti	4
2)	Controllo preliminare della documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c.	6
3)	Descrizione dei beni ricavata dagli atti	7
4)	Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali	7
5)	Catasto Terreni- Dati originali ed attuali	8
6)	Note sulla situazione catastale	8
7)	Operazioni peritali	8
8)	Sopralluogo.....	9
9)	Reindividuazione dei lotti.....	9
10)	Caratteristiche zona	9
11)	Lotto unico – Descrizione sintetica	11
12)	Accessi.....	11
13)	Fabbricati.....	14
14)	Aree esterne.....	24
15)	Stato manutentivo	25
16)	Conclusioni.....	26
17)	Riepilogo misure delle superfici fabbricati	26
18)	Confini.....	26
19)	Dati catastali	26
20)	Inserimento nei piani urbanistici	27
21)	Pratiche edilizie	28
22)	Agibilità.....	29
23)	Eventuali difformità.....	30
24)	Condonabilità	30
25)	Diritto reale alla data del pignoramento	30
26)	Vincoli ed oneri giuridici.....	31
26.1)	Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente	31
26.2)	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....	32
27)	Servitu' (attive e passive) e vincoli	32
28)	Stato di possesso.....	32
28.1)	Congruità del canone di locazione	33
29)	Spese condominiali.....	34

30) Metodo di stima adottato e valutazione degli immobili	34
---	----

Elenco Allegati

Allegato 1) Rilievi fotografici

Allegato 2) Mappa, elaborato planimetrico, visure catastali storiche e planimetrie catastali

Allegato 3) Planimetria generale e planimetrie rilevate dei fabbricati

Allegato 4) Atti di provenienza

Allegato 5) Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Leporano

Allegato 6) Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 7) Contratto di locazione

Allegato 8) Pratica edilizia presentata dalla società conduttrice

Allegato 9) Ispezioni ipotecarie

Allegato 10) Verbale di sopralluogo

1) Nomina, giuramento, fissazione udienza ex art. 569 e quesiti

Nomina: 12/03/2025 con provvedimento del G. E. Dott. Andrea Paiano, comunicata a mezzo P.E.C. in data 13/03/2025

Giuramento telematico con accettazione incarico: inviato a mezzo P.E.C. il 13/03/2025

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/01/2026

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 risalga 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:

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 rela-

zione 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, disp. att. c.p.c.). 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 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) a verificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6) qualora l'immobile sia stato pignorato solo *pro quota* l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

10) a determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

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

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

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

13) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (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) ad allegare, altresì, la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

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

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

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

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

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

2) Controllo preliminare della documentazione ex art. 567 comma 2

c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva datata 19/02/2025, a firma del Notaio [REDACTED], in cui sono elencate le provenienze delle unità immobiliari.

Gli atti pubblici citati nella relazione notarile sono riportati in copia nell'*Allegato 4* al presente rapporto di valutazione.

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento; i dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

La certificazione risale ad atti di acquisto antecedenti di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale; i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva e nelle visure catastali storiche riportate nell' *Allegato 2*.

3) Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Proc. n°	Descrizione dei beni
Comune di Leporano (Ta)	
46/2025	Immobili, ed ogni accessorio e pertinenza, per le seguenti quote di proprietà indicate di piena proprietà per 1/1 [REDACTED] (Partita Iva [REDACTED]) in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in [REDACTED], individuati al Catasto del Comune di Leporano come segue: Via Malvarose N. Snc, foglio 10 p.lla 672 sub 2 cat C/1 piano T Via Malvarose N. Snc, foglio 10 p.lla 672 sub 3 cat D/6 piano T-S1

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

4) Catasto Fabbricati - Dati originali ed attuali



Fig. 1) Estratto da Stimatrix for Maps® con indicazione della particella censita al Catasto Fabbricati oggetto del rapporto di valutazione

U.	Fg.	P.Illa	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita
Catasto Fabbricati - Comune di Leporano (Ta)									
1	10	672	2		C/1	1	73 m ²	Totale: 85 m ²	€ 580,60
Indirizzo: Via Malvarose n. SNC Piano T									
2	10	672	3		D/6				€ 3.764,00
Indirizzo: Via Malvarose n. SNC Piano T									
Intestati: [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1									

5) Catasto Terreni- Dati originali ed attuali

Un.	Fg.	P.Illa	Classamento	Cl.	Cons. ha are ca	R.D. €	R.A. €
Catasto Terreni - Comune di Leporano (Ta)							
3	10	672	Ente Urbano		48 46		

6) Note sulla situazione catastale

Le planimetrie catastali degli immobili sono conformi allo stato attuale dei luoghi.

Nell'*Allegato 2* sono riportati l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, le visure storiche e le planimetrie catastali del sub. 2 e del sub. 3.

7) Operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite nella verifica preliminare della documentazione, seguita dal sopralluogo effettuato alla struttura e nell'acquisizione presso: l'Archivio Notarile Distrettuale di Taranto, l'Ufficio Tecnico del Comune di Leporano e l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Taranto e Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, della documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, riportata negli allegati.

8) Sopralluogo

Il sopralluogo, fissato per il giorno 04/04/2025 alle ore 15,00 con p.e.c., si è svolto regolarmente, alla presenza dell'Avv. Attilio Cavallo e del legale rappresentante della società conduttrice.

Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi fotografici (*ved. Allegato 1*) e metrici (*ved. restituzione grafica riportata nell'Allegato 3*) ai fabbricati che costituiscono la struttura.

È stato redatto verbale del sopralluogo, riportato nell'*Allegato 10*.

9) Reindividuazione dei lotti

Viene individuato un unico lotto di vendita, in quanto gli immobili costituiscono un complesso unitario, delimitato da un'unica recinzione.

10) Caratteristiche zona

Gli immobili ricadono in località "Perone" o "Pozzo Traverso", nella marina di Leporano, a circa 14 Km da Taranto.

Vi si perviene percorrendo la S. P. 100, poi S. P. 122 (litoranea salentina) da Taranto verso la marina di Pulsano e svoltando a sinistra su Via Malvarose (*ved. Fig. 3*).

La zona in cui insiste la struttura, a sud - ovest del centro abitato di Leporano, è caratterizzata per lo più da villini e da strutture ricettive per le vacanze estive; le spiagge di Saturo e di Porto Pirrone si trovano a poche centinaia di metri.

È dotata di urbanizzazioni primarie quali strade, parcheggi, illuminazione ed allacciamento alla rete elettrica ed idrico - fognaria e di qualche urbanizzazione secondaria.

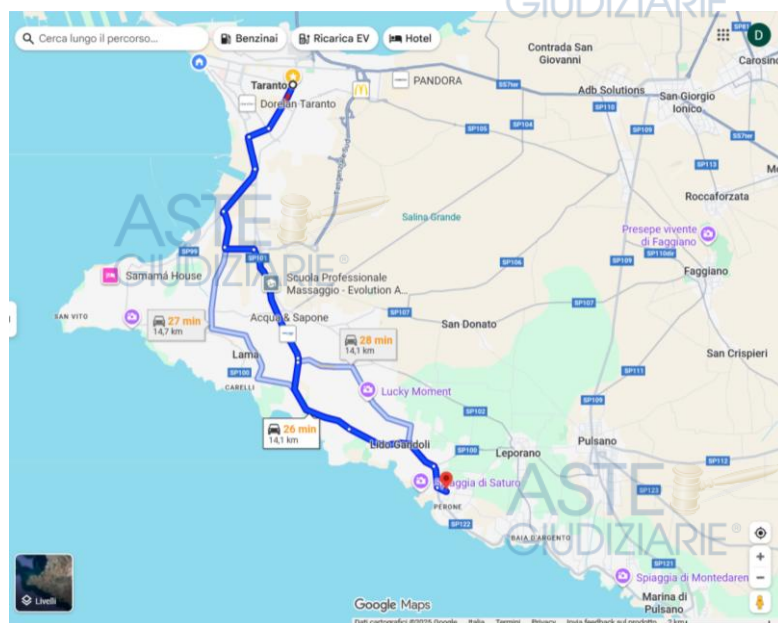


Fig. 3) Estratto da Google Maps con indicazione del percorso per raggiungere gli immobili da Taranto



Fig. 4) Posizione del Foglio 10 indicata con cerchio verde nel Quadro di unione catastale del Comune di Leporano (fonte Stimatrix® forMaps)

11) Lotto unico – Descrizione sintetica

Complesso commerciale costituito da piscina pubblica all'aperto, pool bar e punto di ristoro – bistrot (coordinate accesso principale 40°22'25.2"N 17°18'44.9"E) sito nella marina di Leporano (Ta) alla località "Perone" o "Pozzo Traverso", che si sviluppa su un'area recintata estesa per circa mq. 4.846 catastali, con le seguenti strutture: una piscina all'aperto, locali tecnici interrati a servizio della piscina, un fabbricato adibito a bar con porticato, deposito, servizi igienici ed ufficio, un fabbricato con saletta ristoro, cucina, deposito, bagno ed antibagno, scala esterna e terrazza praticabile, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Leporano al Foglio 10, particella 672, sub. 2, Via Malvarose snc, piano T, cat. C/1, classe 1, consistenza 73 m², superficie catastale totale 85 m², R.C. euro 580,60 e Foglio 10, particella 672, sub. 3, Via Malvarose snc, piano T, cat. D/6, R.C. euro 3.764,00 e nel Catasto Terreni del Comune di Leporano al Foglio 10 particella 672 (ente urbano), are 48 ca 46.

12) Accessi

La struttura recintata, attualmente denominata "██████████", delimitata dalle Vie: Malvarose, Mango e Noci di Cocco, presenta vari accessi pedonali e carrabili; l'accesso al pubblico avviene da un cancello metallico con apertura elettrica ad un'anta battente, direttamente da Via Malvarose (coordinate 40°22'25.2"N 17°18'44.9"E) (ved. Fig. 5) ed è dotato di videocitofono.

L'area, censita come ente urbano del Comune di Leporano al Foglio 10 particella 672, estesa catastalmente circa mq. 4.846, è circondata da recinzione in c.a. smontata da grigliato metallico, con pilastri in c.a. che delimitano vari varchi di accesso pedonali e carrabili dotati di cancelli metallici.



Fig. 5) Foto dell'accesso principale alla struttura



Fig. 6) Accesso pedonale da Via Noci di Cocco



Fig. 7) Accessi pedonale e carrabile da Via Noci di Cocco

La documentazione fotografica del lotto unico è riportata nell'Allegato 1.

13) Fabbricati

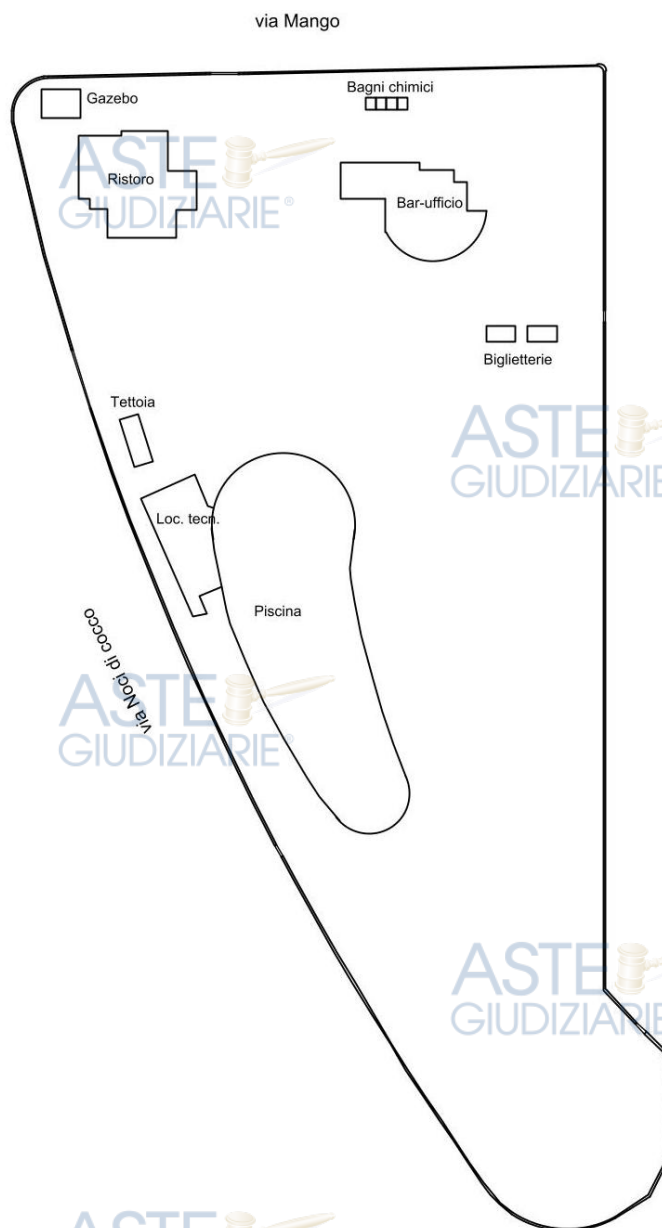


Fig. 8) Planimetria generale

Le costruzioni principali, con caratteristiche di finitura simili, di tipo medio, destinate in parte a bar ed uffici ed in parte a ristoro, che insistono sull'area recintata sono le seguenti (ved. *Fig. 8* per la localizzazione ed *Allegato 3* per le caratteristiche dimensionali e la distribuzione interna):

- 1) fabbricato adibito a bar ed ufficio;

- 2) fabbricato adibito a servizio ristoro;
- 3) piscina scoperta;
- 4) locali tecnici a servizio della piscina.

Vi sono alcune costruzioni minori, descritte al par. 13. 5).

I fabbricati 1, 2 e 4 sono stati rilevati e le restituzioni grafiche con i dati metrici sono riportate nell'*Allegato 3*.

13.1) – Fabbricato “1” – Bar ed ufficio



Fig.9) Struttura bar ed ufficio

Entrando nella struttura dall'accesso principale su Via Malvarose, subito a destra si trova la costruzione ad un livello destinata a bar e ad ufficio (*ved. Fig. 9*), a pianta irregolare con un portico curvilineo, intonacata e pitturata di colore bianco con la parte superiore grigia.

È censita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Leporano come porzione del foglio 10 p.lla 672 sub. 3.

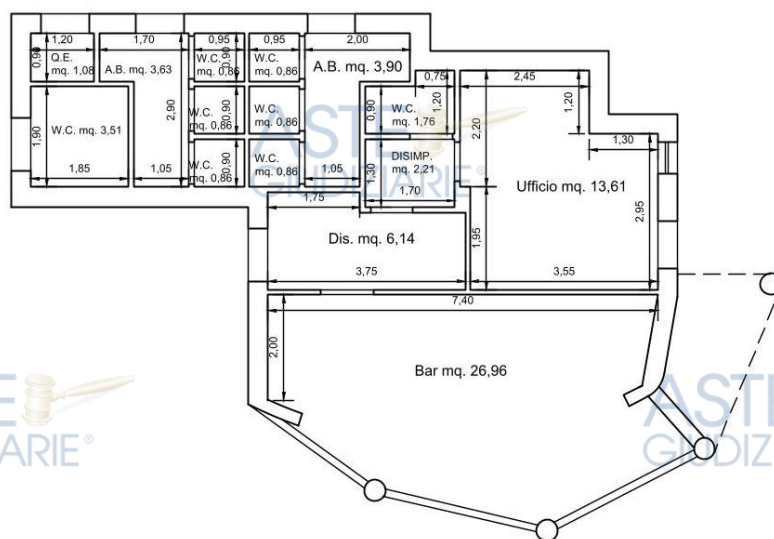


Fig.10) Planimetria rilevata bar ed ufficio



Fig.11) Struttura bar ed ufficio vista dall'esterno

All'interno si sviluppa in: locale bar con bancone, deposito, disimpegno, ufficio con bagno, sei bagni per il pubblico dotati di due antibagni, bagno per portatori di handicap con rampa di accesso, locale tecnico.



Fig.12) Bancone bar visto dall'esterno – Fig. 13) Bancone bar visto dall'interno – Fig. 14) Ufficio



Fig.15) Bagno ufficio – Fig. 16) Bagno portatori di handicap - Fig. 17) Locale tecnico (quadri elettrici)

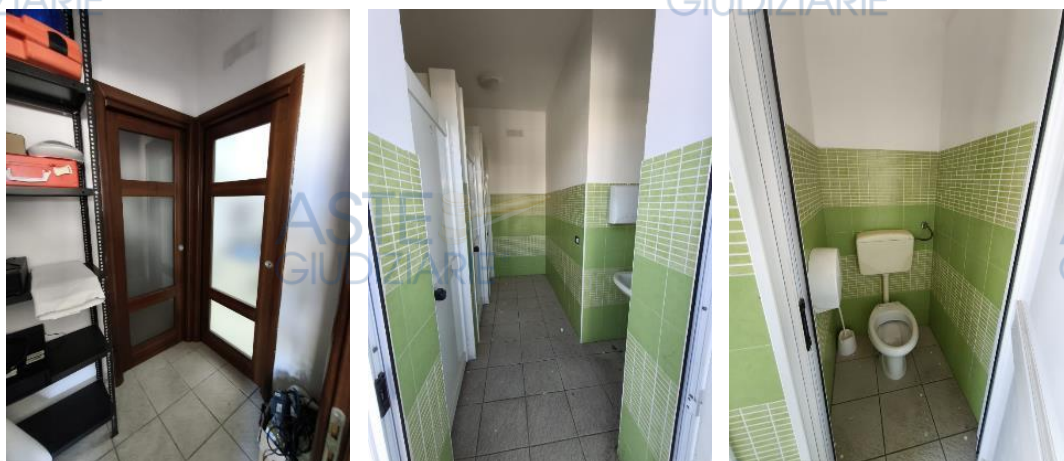


Fig.18) Disimpegno ufficio – Fig. 19) Antibagno per il pubblico - Fig. 20) Bagno per il pubblico

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni sono in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,80 m, le pareti interne sono intonacate e pitturate di colore bianco, le porte esterne sono in alluminio con pannelli in bachelite, alcune a vetri, le porte interne sono in legno.

È dotata di impianti: elettrico, videocitofonico, sorveglianza, idrico - fognario; sono presenti split con macchine esterne per il raffrescamento/riscaldamento.

13.2) – Fabbricato “2” – Servizio ristoro

Il fabbricato, prospiciente il confine nord-est del lotto, censito presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Leporano al foglio 10 p.lla 672 sub. 2, con l'ultimo P.d.C. destinato a frutteria – gelateria ed attualmente adibito a punto ristoro, è costituito da piano terra con copertura praticabile piana accessibile da scala esterna.

La zona esterna prospiciente il fabbricato è pavimentata con grés ceramico per esterni e l'infisso principale è protetto da una tenda da sole a cappottina.

Il piano terra si articola in: punto ristoro con laboratorio accessibile anche dall'esterno, antibagno e bagno per il personale e deposito. Per il raffrescamento/riscaldamento sono stati installati split a pompa di calore con macchine esterne.



Fig. 21) Servizio ristoro



Fig. 22) Vista interna del servizio ristoro – Fig. 23) Laboratorio – Fig. 24) Antibagno e bagno

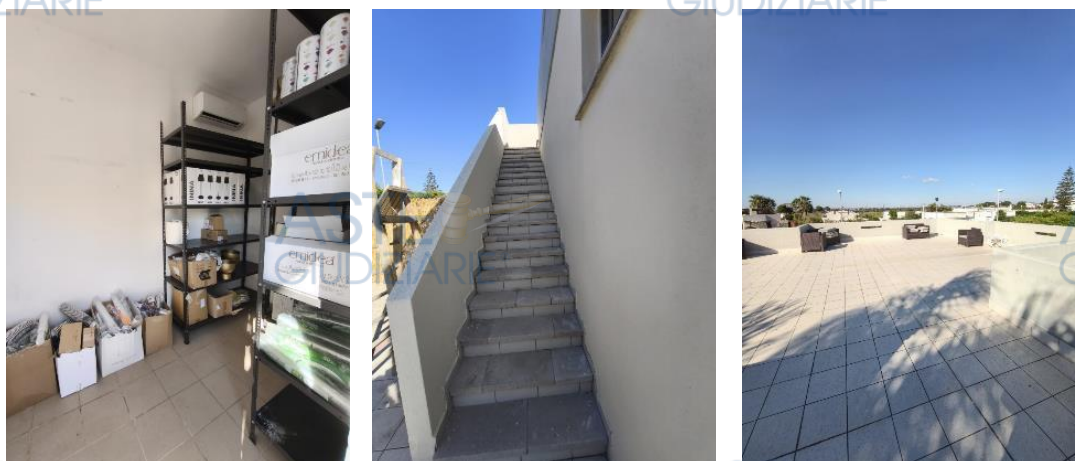


Fig. 25) Deposito – Fig. 26) Scala di accesso alla terrazza praticabile – Fig. 27) Terrazza praticabile

I pavimenti ed i rivestimenti del bagno e di parte dell'antibagno sono in ceramica fino ad un'altezza di circa 1,80 m, le pareti interne sono intonacate e pitturate di colore bianco, gli infissi esterni sono in metallo con vetri, le porte interne sono in legno.

È dotata di impianti: elettrico ed idrico - fognario; sono presenti split con macchine esterne per il raffrescamento/riscaldamento.

13.3) - Piscina scoperta



Fig. 28) Vista dall'alto della piscina scoperta



Fig. 29) Vista della piscina scoperta



Fig. 30) Particolare delle docce

La piscina scoperta interrata è posta nella zona ad ovest del lotto e presenta una forma planimetrica “a fagiolo”.

È censita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Leporano come porzione del foglio 10 p.lla 672 sub. 3.

La piscina ha il fondo e le pareti rivestiti con piastrelle a mosaico e presenta una parte di profondità minore adatta ai bambini, una zona idromassaggio ed una gradonata interna. L'area circostante è pavimentata con betonelle ed in prossimità della piscina sono installate docce.

Gli impianti della piscina sono posti in vani tecnici apposti descritti al paragrafo successivo.

13.4) Vani tecnici a servizio della piscina

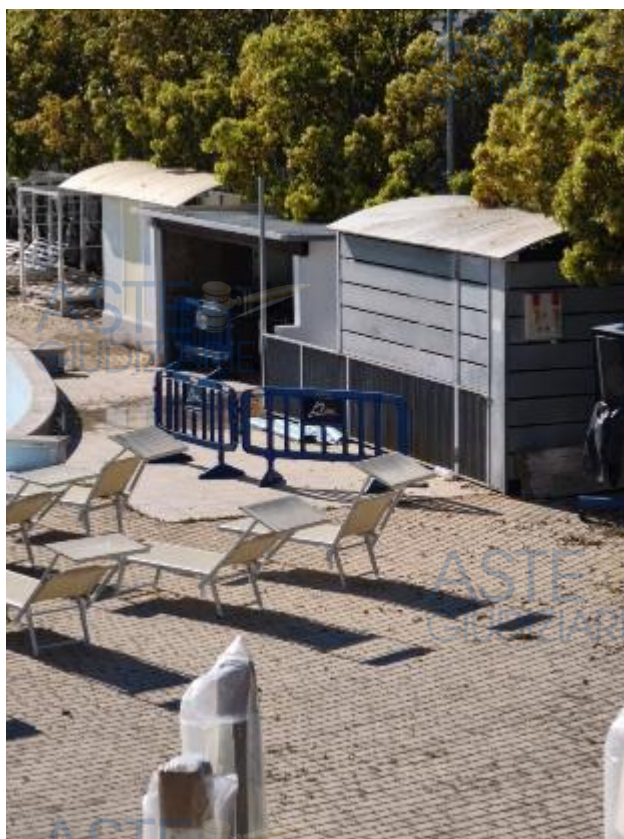


Fig. 31) Locali tecnici per l'impianto della piscina

Lungo il lato ad ovest, prospiciente la piscina e la recinzione, sono localizzati i locali tecnici realizzati con struttura metallica a servizio della piscina.

Sono censiti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali al Catasto Fabbricati del Comune di Leporano come porzione del foglio 10 p.lla 672 sub. 3.

I locali tecnici sono costituiti da una vasca di compenso ed un vano interrato che contiene i serbatoi cilindrici.



Fig. 32) Locali tecnici per l'impianto della piscina



Fig. 33) Struttura metallica con pannelli e pensilina che copre la scala di accesso al vano tecnico

13.5) Altri manufatti minori

Sull'area insistono altri manufatti minori non previsti nei grafici assentiti, in particolare alcune strutture in legno in prossimità dell'ingresso per le biglietterie, cabine ad uso spogliatoio e/o deposito in prossimità del confine ad est.



Fig. 34) e Fig. 35) Manufatti minori

14) Aree esterne



Fig. 35) Vista dall'alto della struttura estratta da Google Maps®, in cui sono visibili le aree pavimentate e le aree destinate a verde. Con la freccia viola è indicata la struttura bar - ufficio, con quella gialla la struttura ristoro, con quella verde la piscina, con quelle rosse i vani tecnici a servizio della piscina

L'area su cui insistono le strutture del complesso, estesa circa 4.846 mq catastali, è censita come ente urbano al foglio 10 part. 672 del Comune di Leporano. Ha forma planimetrica irregolare.

All'interno del lotto sono presenti, oltre alle strutture descritte ai paragrafi precedenti, aree verdi con alberi di alto e medio fusto, in particolare palme, siepi disposte lungo la recinzione ed un'area ludica per bambini; la maggior parte della superficie è pavimentata con betonelle.

La struttura è dotata di impianto di illuminazione esterno, con corpi illuminanti ad alto e a basso fusto.



Fig. 36) Area destinata a giochi bimbi

Negli *Allegati 1) e 3)* sono riportati il rilievo fotografico completo del lotto unico, costituito da n. 76 scatti fotografici e la restituzione grafica dei rilievi geometrici effettuati.

15) Stato manutentivo

Lo stato manutentivo della struttura è ottimo.

16) Conclusioni

La struttura attualmente non necessita di interventi di straordinaria manutenzione alle strutture, alle finiture ed agli impianti.

Considerata la sua posizione, localizzazione e caratteristiche, nonché l'utilizzo stagionale, limitato per lo più a circa cinque mesi all'anno, le manutenzioni ordinarie e straordinarie rivestono notevole importanza, in quanto la loro mancata o non corretta programmazione comporta cospicui esborsi economici.

17) Riepilogo misure delle superfici fabbricati

<i>Unità immobiliari</i>	<i>S.E.L. (mq)</i>	<i>Superfici scoperte o verande(mq)</i>
Fabbricato "1" adibito a bar ed ufficio	74	16
Fabbricato "2" adibito a ristoro	94	94 terrazza + 5 scala
Fabbricato "3" piscina scoperta	110	
Fabbricato "4" vani tecnici piscina	14,50	

18) Confini

La particella 672 del foglio 10 del Comune di Leporano (ente urbano) confina a nord con Via Noci di Cocco, ad est con Via Mango, a sud con le particelle 654, 659 e 670 del C.T. dello stesso foglio, destinate a parcheggio, e con Via Malvarose, ad ovest con Via Malvarose.

19) Dati catastali

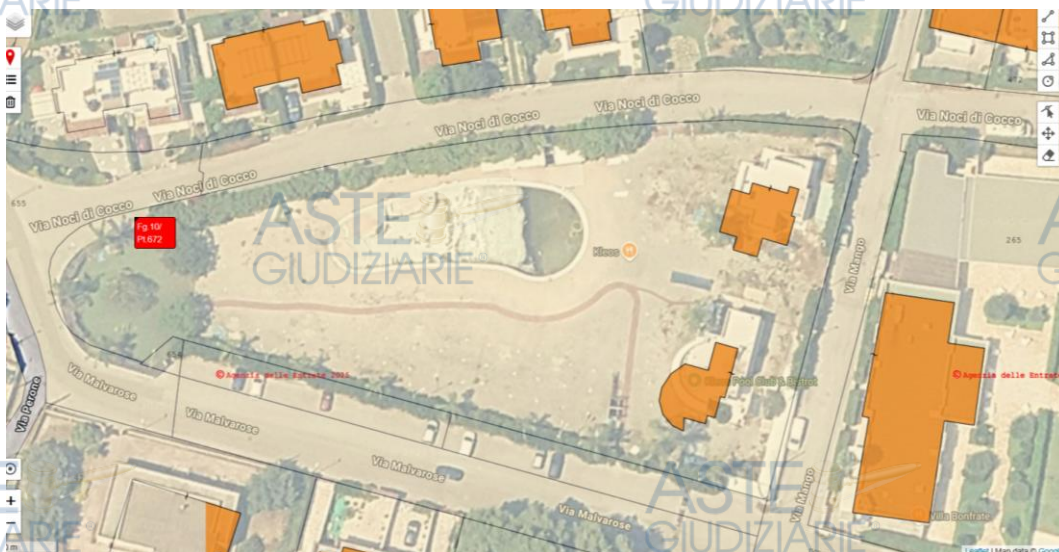


Fig. 37) Sovrapposizione della mappa catastale al satellitare con indicazione in rosso della particella (fonte Stimatrix® forMaps)

Lt.	Fg.	P.Ila	Sub	Z.C.	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita
Catasto Fabbricati - Comune di Leporano (Ta)									
U	10	672	2		C/1	1	73 m ²	Totale: 85 m ²	€ 580,60
Indirizzo: Via Malvarose n. SNC Piano T									
U	10	672	3		D/6				€ 3.764,00
Indirizzo: Via Malvarose n. SNC Piano T									
Intestati:									

Lt.	Fg.	P.Ila	Classamento	Cl.	Cons. ha are ca	R.D. €	R.A. €
Catasto Terreni - Comune di Leporano (Ta)							
U	10	672	Ente Urbano		48 46		

20) **Inserimento nei piani urbanistici**

Il C. D. U. prot. 1296 del 02/12/2025 del Comune di Leporano (ved. All. 6) riporta che, in base allo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Leporano, il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con Deliberazione Regionale n. 2297 del 26/11/2008 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 30/07/2010 e adeguamento al P.P.T.R. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 30/07/2021, la particella 672 ricade in zona **territoriale costiera B2** (turistico residenziale esistente) del Comune di Leporano (art. 12 delle Norme di Attuazione).

Con deliberazione della Giunta Regionale del 16 febbraio 2015 n. 176, (B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015) è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.).

Nell'ambito del P.P.T.R. Puglia la particella è così tutelata in parte:

- Componenti culturali e insediative: Beni paesaggistici, immobili di notevole interesse pubblico
- Ulteriori contesti paesaggistici: Paesaggi rurali, siti interessati da beni storico culturali

La **p.lla 672** non ricade in aree a pericolosità geomorfologica o idraulica nel "P.A.I." (Piano di Assetto Idrogeologico) istituite dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia e non risulta terra demaniale civica o gravata da uso civico.

Il C.D.U. con le norme tecniche di attuazione è riportato nell'*Allegato 6*.

21) Pratiche edilizie

Per la particella oggetto di esecuzione, sono state rilasciate le seguenti concessioni dal Comune di Leporano:

- **P.d.C. del 22/07/2011 (Pratica 63/2010)** per la costruzione di sette fabbricati bifamiliari e due fabbricati unifamiliari a piano terra, da adibire a civile abitazione, un'area ludico – sportiva con annessa piscina, casa custode e struttura servizi (su suolo di maggior estensione);

- **P.d.C. del 21/02/2012 (Pratica n. 86/2011 in variante al P.d.C. n. 63/2010)** – La variante riguarda l'area all'interno della quale è prevista la realizzazione di strutture ludico – sportive e consiste nel cambio di destinazione d'uso del fabbricato tipo "F" (da alloggio custode a struttura da adibire a servizi) con modesto aumento volumetrico, modifiche interne con diversa destinazione degli ambienti e modifiche prospettiche al fabbricato tipo "G" (già adibito a struttura servizi), diversa conformazione geometrica e dimensionale della piscina e del pergolato, sistemazione di cabine spogliatoio in legno avente carattere stagionale e amovibili, realizzazione di un locale interrato da adibire a riserva idrica;

- **P.d.C. del 21/05/2012 (Pratica n. 18/2012 in variante ai P.d.C. n. 63/2010 e n. 86/2011)** – La variante consiste in: modifiche interne, modifiche prospettiche, modifiche degli accessi carrabili e delle sistemazioni esterne, cambio di destinazione d'uso del fabbricato tipo "F" (da pizzeria a frutteria - gelateria), modesto aumento volumetrico dei fabbricati tipo "F" e tipo "G", diversa localizzazione di locale tecnico e di manufatti in legno (cabine – spogliatoi);

In tempi recenti, ad aprile 2025, è stata presentata dalla società conduttrice C.I.L.A. al SUAP del Comune di Leporano prot. REP_PROV_TA/TASUPRO/0142371 del 15/04/2025 per la ripresa di parti ammalorate, la tinteggiatura di pareti interne ed esterne ed il rifacimento dell'impianto elettrico e dell'impianto piscina.

I P.d.C. e la C.I.L.A., con le relazioni tecniche, l'autorizzazione paesaggistica e le ultime tavole grafiche sono riportati in copia negli *Allegati 5 e 8*.

22) Agibilità

Per la struttura ludico – sportiva, con annessa piscina, blocco servizi, locali commerciali – artigianali (adibiti a bar – gelateria) risulta rilasciato il certificato di agibilità del 12/06/2012 Prat. N. 23/12.

Si ritiene, però, considerato che la C.I.L.A. successiva ha comportato anche il rifacimento degli impianti elettrico e piscina, che debba essere assentita da un tecni-

co la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità), previa acquisizione delle necessarie certificazioni, con un esborso presunto che verrà considerato ai fini della valutazione della struttura.

23) *Eventuali difformità*

Si ritiene che per i fabbricati rilevati non vi siano difformità che esulano dalle tolleranze previste dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, introdotto e modificato dal D.L. n. 69 del 29/05/2024, convertito nella Legge 105/2024.

Si osserva che vi sono alcune strutture, come ad esempio le cabine e le strutture in legno adibite a biglietteria, che non risultano indicate nell'ultimo progetto approvato e che l'attuale destinazione del sub. 2 (servizio ristoro) differisce da quella di progetto.

24) *Condonabilità*

Si ritiene, pertanto, che dovrebbe essere presentata una pratica edilizia che regolarizzi le difformità presenti.

Gli esborsi presunti sono indicati in detrazione nella tabella riepilogativa della valutazione della struttura.

25) *Diritto reale alla data del pignoramento*

<i>Diritto</i>	<i>Qt</i>	<i>Perv. per</i>	<i>Rogante</i>	<i>Rep.</i>	<i>Data</i>	<i>Trascr.</i>	<i>R.G./ R.P.</i>
<i>Leporano – Catasto Fabbricati Foglio 10 Particella 672 ora sub. 2 e sub. 3 ex sub. 1</i>							
Propri. [REDACTED]	1/1	Atto di compravendita (atto riportato nell'All. 4)	Notaio [REDACTED]	221881	02/05/2012	16/05/2012	11010/ 8814

26) Vincoli ed oneri giuridici

26.1) Vincoli ed oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente

26.1.1) Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Non risultano domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli.

26.1.2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; si segnala che la struttura era dotata di area esterna asservita a parcheggio, come risulta anche dall'atto di provenienza, della superficie catastale di mq. 305, censita al Catasto Terreni del Comune di Leporano al Foglio 10 particella 670, intestata alla società esecutata ma non oggetto di pignoramento.



Fig. 38) Sovrapposizione della mappa catastale al satellitare con indicazione in rosso della particella 670 (fonte Stimatrix® forMaps)

26.1.3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa

N. A.

26.1.4) Altri pesi o limitazioni di uso

Risulta un contratto di locazione ultranovennale registrato ma non trascritto, che pertanto è opponibile solo entro il limite di nove anni dall'inizio, quindi fino al 04/10/1933.

26.2) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

26.2.1) Iscrizioni

Comune di Leporano – Catasto Fabbricati Foglio 10 Particella 672 sub. 2 e sub. 3			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
1103	19/04/ 2018	Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo	[REDACTED] / [REDACTED]
Ved. nota di iscrizione riportata nell'Allegato 9			

26.2.2) Trascrizioni

Comune di Leporano – Catasto Fabbricati Foglio 10 Particella 672 sub. 2 e sub. 3			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore / Contro
2554	12/02/ 2025	Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili	[REDACTED] / [REDACTED]
Ved. nota di trascrizione riportata nell'Allegato 9			

27) Servitù (attive e passive) e vincoli

Non risultano per legge e dai titoli servitù e vincoli.

28) Stato di possesso

La struttura è attualmente locata alla [REDACTED], legale rappresentante [REDACTED], con contratto stipulato dal 05/10/2024, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 18/10/2024, quindi anteriormente al pignoramento, fino al 04/10/2033, per la durata di anni nove + nove al fitto annuale di

euro 25.000,00 (venticinquemila/00), da versarsi in tre rate entro il 30/06, il 31/07 e il 31/08 di ogni anno.

L'accesso per il sopralluogo è stato consentito dal Sig. [REDACTED].

Il contratto di locazione è riportato in copia nell'Allegato 7.

28.1) Congruità del canone di locazione

La congruità del canone di locazione può essere effettuata individuando il valore minimo del canone di locazione.

Secondo l'art. 52 bis del Testo Unico: "Liquidazione dell'imposta derivante dai contratti di locazione", in vigore dal 01/01/2005, modificato dall'art. 1 della Legge del 30/12/2004 n. 311: *"La liquidazione dell'imposta complementare di cui all'articolo 42, comma 1, è esclusa qualora l'ammontare del canone di locazione relativo ad immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, risulti dal contratto in misura non inferiore al 10 per cento del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, e successive modificazioni"*.

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale per un coefficiente stabilito per legge, variabile in base alla categoria catastale; per gli immobili in categoria D, il coefficiente moltiplicatore è pari a 63, per gli immobili in categoria C1 è pari a 42,84.

Per il sub. 2, il valore catastale dell'immobile è pari a: $580,60 \times 42,84 = 24.872,90$ euro.

La percentuale del 10% sul valore dell'immobile risulta pari a:

$24.872,90 \times 0,10 = 2.487,00$ euro circa.

Per il sub. 3, il valore catastale dell'immobile è pari a: $3.764,00 \times 63 = 237.132,00$ euro.

La percentuale del 10% sul valore dell'immobile risulta pari a:

$237.132,00 \times 0,10 = 23.713,00$ euro circa.

Il canone di locazione pattuito (**25.000 euro**), pertanto, risulta leggermente inferiore a quello così calcolato ($2.487,00$ euro + $23.713,00$ euro = **26.200,00 euro**), per cui ci si rimette alle valutazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

Il contratto di locazione è riportato nell'Allegato 7.

29) Spese condominiali

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione (annuali)</i>	//
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>	//
<i>Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi anni</i>	//

30) Metodo di stima adottato e valutazione degli immobili

La base di valore appropriata per la stima degli immobili è il valore di mercato; tuttavia, poiché nelle stime effettuate ai fini di vendita giudiziale o stragiudiziale non sono soddisfatte una o più condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, occorre determinare il “Valore di Vendita Giudiziaria” o “Forced Judicial Value” (FJV), che è un valore di mercato con assunzioni.

Nella determinazione di tale valore si terrà conto, come prescritto dall’art. 568 co. 2 c.p.c., degli adeguamenti e delle 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, ove applicabili, 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 se presenti.

Si ritiene che un metodo di stima appropriato nel caso in oggetto, considerata la peculiarità della struttura, sia il metodo del reddito (Income Approach), che comprende le tecniche che consentono di determinare il valore di mercato di un immobile in base alla capacità che ha di generare benefici monetari (redditi).

In particolare, si applica il metodo della capitalizzazione diretta, che converte direttamente il reddito di un immobile nel suo valore, tramite il rapporto con il saggio di capitalizzazione che è sempre espresso dal mercato delle compravendite e delle locazioni.

$$V_M = R_L / r_c$$

dove:

V_M è il valore di mercato del bene

R_L è il reddito lordo

r_c è il saggio di capitalizzazione dei redditi.

Il “saggio di capitalizzazione” va scelto per analogia con altri investimenti concorrenziali che hanno la stessa redditività; è influenzato in parte dal “prezzo d’uso” e dal rischio di perdita del capitale, ed in parte dalla tipicità dell’immobile, dalle condizioni intrinseche ed estrinseche, dalla salubrità e dall’interesse paesaggistico della zona e dalle strade di comunicazione.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa, che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il canone di locazione e il prezzo di compravendita di un immobile.

In mancanza di specifiche indicazioni sui saggi (lordi) di fruttuosità del settore, questo viene determinato rapportando i valori unitari massimi per la locazione e la compravendita relativi alla destinazione “negozi”, riportati dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate per la zona costiera suburbana del Comune di Leporano nella quale è ubicata la struttura oggetto di valutazione (*Figura 39*), in quanto il settore commerciale è quello maggiormente assimilabile alla struttura.

Si ottiene un valore di $r_c = 6,75\% = [(4,5 \text{ euro/mq/mese} \times 12 \text{ mesi}) / 800 \text{ euro/mq}]$.

Il valore di mercato della struttura determinato con il metodo di capitalizzazione del reddito, quindi, risulta pari a:

$$V_M = 25.000 \text{ euro} / 0,0675 = \text{€ } 370.370,00 \text{ euro circa.}$$



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: TARANTO

Comune: LEPORANO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA%20COSTIERA%20(LLOCALITA%20BAIA%20%20ARGENTO%20ACQUE%20GANDOLI%20LUOGOVIVO%20SAGUERRA%20SAN%20FRANCESCO
Codice zona: S20SATURO...)

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	280	390	L	1,4	2,1	L
Negozi	Normale	550	800	L	2,9	4,5	L

Stampa

Legenda



Fig. 39) Valori O.M.I. nella zona costiera del Comune di Leporano

Al valore di mercato così ottenuto, vengono operate le seguenti aggiunte e/o detrazioni:

AGGIUNTE E/O DETRAZIONI	IMPORTO euro
Assenza garanzia vizi per vendita giudiziarie	-37.370
Presentazione pratiche: edilizia e S.C.A., comprensivo di diritti, spese tecniche ed eventuali sanzioni	-5.000
Stato di possesso	- 70.000
Vincoli e oneri giuridici a carico dell'aggiudicatario	"
Eventuali spese condominiali insolute	"
Importo totale delle aggiunte e/o detrazioni	-112.370

Si propone per il lotto unico il valore di vendita giudiziarie (FJV) di (370.370,00 euro - 112.370,00 euro) = **258.000,00 (duecentocinquantottomila/00) euro.**

Taranto, dicembre 2025

Ing. Daniela Picciarelli

