



TRIBUNALE DI TARANTO

II Sezione Civile

Ufficio delle procedure concorsuali

GIUDICE DELEGATO Dott. Raffaele Viglione

LIQUIDATORE Avv. Giovanna Monopoli



RELAZIONE DI CONSULENZA



PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL

PATRIMONIO DI ***

R.G. N. 8/2025



Il C.T.U.

dott. ing. Paolo CARELLA



Sommario

0. PREMESSA	4
0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	4
0.1.1 Note sulla situazione catastale.....	5
0.1.2 Operazioni peritali.....	6
0.1.3 Sopralluoghi.....	6
0.2 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	6
1. LOTTO 1.....	9
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA	9
1.2 CARATTERISTICHE ZONA.....	9
1.3 FABBRICATO	9
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE	10
1.5 MATERIALI E IMPIANTI.....	10
1.6 STATO MANUTENTIVO	10
1.7 AMBIENTI.....	10
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	10
1.9 CONFINI.....	10
1.10 PRATICA EDILIZIA	11
1.11 AGIBILITÀ	11
1.12 DIRITTO REALE.....	11
1.13 STATO DI POSSESSO.....	11
1.14 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	11
1.14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
1.14.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	11
1.14.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale.....	12
1.15 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	12
1.16 CONCLUSIONI.....	12
1.17 METODO DI STIMA.....	12
2. LOTTO 2.....	14
2.1 DESCRIZIONE SINTETICA	14
2.2 CARATTERISTICHE ZONA.....	14
2.3 FABBRICATO	14
2.4 UNITÀ IMMOBILIARE	15
2.5 MATERIALI E IMPIANTI.....	15
2.6 STATO MANUTENTIVO	15
2.7 AMBIENTI.....	15
2.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	15
2.9 CONFINI.....	15
2.10 PRATICA EDILIZIA	16
2.11 AGIBILITÀ	16
2.12 DIRITTO REALE.....	16
2.13 STATO DI POSSESSO	16
2.14 CANONE DI LOCAZIONE.....	16
2.15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
2.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	17
2.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	17
2.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale.....	18
2.16 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	18
2.17 CONCLUSIONI.....	18
2.18 METODO DI STIMA.....	18
3. LOTTO 3.....	20
3.1 DESCRIZIONE SINTETICA	20
3.2 CARATTERISTICHE ZONA.....	20

3.3	FABBRICATO	20
3.4	UNITÀ IMMOBILIARE	21
3.5	MATERIALI E IMPIANTI	21
3.6	STATO MANUTENTIVO	21
3.7	AMBIENTI	21
3.8	IMMAGINI FOTOGRAFICHE	21
3.9	CONFINI	21
3.10	PRATICA EDILIZIA	22
3.11	AGIBILITÀ	22
3.12	DIRITTO REALE	22
3.13	STATO DI POSSESSO	22
3.14	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	22
3.14.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i>	22
3.14.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</i>	22
3.14.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	23
3.15	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	23
3.16	CONCLUSIONI	23
3.17	METODO DI STIMA	23
4.	LOTTO 4	25
4.1	DESCRIZIONE SINTETICA	25
4.2	CARATTERISTICHE ZONA	25
4.3	FABBRICATO	25
4.4	UNITÀ IMMOBILIARE	26
4.5	MATERIALI E IMPIANTI	26
4.6	STATO MANUTENTIVO	26
4.7	AMBIENTI	26
4.8	IMMAGINI FOTOGRAFICHE	26
4.9	CONFINI	26
4.10	PRATICA EDILIZIA	26
4.11	AGIBILITÀ	26
4.12	DIRITTO REALE	26
4.13	STATO DI POSSESSO	27
4.14	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	27
4.14.1	<i>Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente</i>	27
4.14.2	<i>Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</i>	27
4.14.3	<i>Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale</i>	28
4.15	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	28
4.16	CONCLUSIONI	28
4.17	METODO DI STIMA	28
5.	DESCRIZIONI SINTETICHE	30
5.1	LOTTO N. 1	30
5.2	LOTTO N. 2	30
5.3	LOTTO N. 3	31
5.4	LOTTO N. 4	31
6.	BENI MOBILI	33
	INDICE ALLEGATI	35

0. PREMESSA

Con provvedimento del 3/07/2025, il G.D. dott. Raffaele Viglione ha autorizzato il liquidatore della procedura liquidazione controllata n. R.G. 8/2025, avv. Giovanna Monopoli, a farsi coadiuvare dallo scrivente CTU al fine di procedere alla stima dei beni mobili e immobili acquisiti all'attivo, nonché agli accertamenti urbanistici necessari.

0.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto		
8-2025	1	Piena proprietà dell'abitazione economica sita nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Calata Carbonaro snc, posta al piano terra, di vani 6 catastali, dalla superficie catastale di mq. 155, identificata in Catasto fabbricati al Foglio di mappa 163 particella 422 – Categoria A/3, Classe 3 [^] - rendita €. 542,28.
	2	Piena proprietà del terreno in agro del Comune di Taranto, località lido Azzurro, identificato in catasto terreni al foglio di mappa 163, particella 549 di Ha. 00.00.93.
	3	Piena proprietà della quota di 1/5 dell'abitazione in villino sita nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Calata Carbonaro snc, posta al piano terra, di vani 5,5 catastali, dalla superficie catastale di mq. 90, identificata in Catasto fabbricati al Foglio di mappa 163 particella 424 – Categoria A/7, Classe 2 [^] - rendita €. 511,29.
	4	Piena proprietà della quota di 2/4 dell'abitazione in villino sita nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Cala Pietra a Mare snc, composta da piano T/1 di vani 14 catastali, identificata in Catasto fabbricati al Foglio di mappa 163 particella 712 subalterno 1 – Categoria A/7, Classe 3 [^] - rendita €. 1.554,54.
	5	Piena proprietà della quota di 2/4 del locale garage, sito nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Calata Carbonaro snc, posto al piano terra della superficie catastale di mq. 35, identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa 163 particella 106 subalterno 2 – Categoria C/6, Classe 3 [^] - rendita €. 106,65.
	6	Piena proprietà della quota di 2/4 dei terreni in agro del Comune di Taranto, località lido Azzurro, identificati in catasto terreni al foglio di mappa 163, distinti: - particella 68 di Ha. 00.11.76 – - particella 107 FR di Ha. 00.00.82 – - particella 551 di Ha. 00.00.94 – - particella 580 di Ha. 00.03.04.

Catasto dei fabbricati - Dati catastali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto							
1	163	422		A/3	3	6,0 vani	€ 542,48
In ditta: ***, proprietà per 1/1.							
3	163	424		A/7	2	5,5 vani	€ 511,29
In ditta: ***, proprietà per 1/5, ***, proprietà per 1/5, ***, proprietà per 1/5, ***, proprietà per 1/5, ***, proprietà per 1/5.							
4	163	712	1	A/7	3	14 vani	€ 1.554,54
In ditta: ***, proprietà per 2/4, ***, proprietà per 1/4, ***, proprietà per 1/4.							
5	163	106	2	C/6	3	35 mq	€ 106,65
In ditta: ***, proprietà per 2/4, ***, proprietà per 1/4, ***, proprietà per 1/4.							

Catasto terreni							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Taranto							
1	163	549	Seminativo arborato	4	Are 00.93	€ 0,26	€ 0,24
In ditta: ***, proprietà per 1/1							
6	163	68	FU d'accertare		Are 11.76		
		107	Ente urbano		Are 00.82		
		551	Vigneto	5	Are 00.94	€ 0,39	€ 0,58
		580	Seminativo arborato	4	Are 03.04	€ 0,86	€ 0,79
In ditta: ***, proprietà per 2/4, ***, proprietà per 1/4, ***, proprietà per 1/4.							

0.1.1 Note sulla situazione catastale

Si evidenzia quanto segue:

- la particella 106 subalterno 2 del foglio 163, riportata in atti come locale autorimessa dalla consistenza di 35 mq, in seguito a variazione su istanza di parte del 11/08/2025 acquisita agli atti al prot. n. ta0118731 del 2025 istanza cc 23706615/2025, risulta essere censita in catasto fabbricati come area urbana. D'altronde, nell'atto per notar Vincenzo Vinci del 19.01.1995 trascritto a Taranto il 27.01.1995 al n°1611/1861 (Allegato A), la particella è descritta come area urbana di 1.364 mq (Allegato B). Tale particella è una porzione dell'attuale particella 106 del foglio 163, in seguito, come riportato nella visura catastale (Allegato C), a FRAZIONAMENTO del 30/11/1994 in atti dal 02/01/1995 (n. 5715.1/1994), ciò nonostante, non riportato sulla mappa catastale (Allegato D).

Si segnala, inoltre, che:

- l'area di pertinenza del fabbricato censito con la particella 424 del foglio 163 comprende anche la particella 547 (o una porzione di essa), non oggetto di stima;
- non è stato riscontrato il fabbricato rurale identificato con la particella 107 del foglio 163;
- la particella 580 del foglio 163 è adiacente alla particella 68;
- la particella 551 del foglio 163 è adiacente alla particella 106;
- come detto in precedenza, non è stato riscontrato il locale autorimessa dalla consistenza di 35 mq identificato in catasto fabbricati al foglio 163 particella 106 sub. 2, bensì un'area urbana;
- la particella 712 subalterno 1 del foglio 163 è riportata in visura catastale (Allegato C) come abitazione in villino, con accesso da Cala Pietra a Mare snc, composta da piano T/1 di vani 14 catastali. Si tratta di un immobile, come riportato nella visura catastale (Allegato C), ed indicato con apposita simbologia "< >" sull'estratto di mappa catastale (Allegato D), **ricadente nella particella 68 del foglio 163**, accatastato con Denuncia di Costituzione n°1035 del 12.03.2012 – Protocollo TA0038226 – RENDITA PRESUNTA ATTRIBUITA AI SENSI DELL'ART.19 COMMA 10 del DL n.78/2010, il cui accesso è dalla Calata Carbonaro, dotato del solo piano terra e con consistenza inferiore a quella riportata in visura. Presso l'Agenzia delle Entrate andrà verificata l'origine dell'apparente refuso descritto nel capoverso precedente.

0.1.2 Operazioni peritali

Il C.T.U. incaricato ha eseguito indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile oggetto della stima.

0.1.3 Sopralluoghi

Il sopralluogo è stato effettuato in data 2/07/2025, alle ore 17.00. In tale data, lo scrivente CTU si è recato presso uno degli immobili oggetto della stima, ubicato in calata Carbonaro n. 7, a Lido Azzurro, dove, in compagnia dell'avv. Giovanna Monopoli, ha potuto iniziare le opportune indagini metriche e fotografiche. Le operazioni di sopralluogo sono proseguite, sugli altri immobili, in data 18/07/2025 alle ore 19.00 ed in data 17/10/2025 alle ore 16.00. Del sopralluogo è stato redatto apposito verbale dal curatore.

0.2 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua i lotti di seguito descritti:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
-----------------	--------------	-------------------------

Comune di Taranto		
8-2025	1	Piena proprietà dell'abitazione economica sita nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Calata Carbonaro snc, posta al piano terra, di vani 6 catastali, dalla superficie catastale di mq. 155, identificata in Catasto fabbricati al Foglio di mappa 163 particella 422 – Categoria A/3, Classe 3 [^] - rendita €. 542,28 e del terreno in agro del Comune di Taranto, località lido Azzurro, identificato in catasto terreni al foglio di mappa 163, particella 549 di Ha. 00.00.93.
	2	Piena proprietà della quota di 1/5 dell'abitazione in villino sita nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Calata Carbonaro snc, posta al piano terra, di vani 5,5 catastali, dalla superficie catastale di mq. 90, identificata in Catasto fabbricati al Foglio di mappa 163 particella 424 – Categoria A/7, Classe 2 [^] - rendita €. 511,29.
	3	Piena proprietà della quota di 2/4 dell'abitazione in villino sita nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Cala Pietra a Mare snc, composta da piano T/1 di vani 14 catastali, identificata in Catasto fabbricati al Foglio di mappa 163 particella 712 subalterno 1 – Categoria A/7, Classe 3 [^] - rendita €. 1.554,54 e dei terreni in agro del Comune di Taranto, località lido Azzurro, identificati in catasto terreni al foglio di mappa 163, distinti: - particella 68 di Ha. 00.11.76 – - particella 107 FR di Ha. 00.00.82 – - particella 580 di Ha. 00.03.04.
	4	Piena proprietà della quota di 2/4 dell'area urbana, sita nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Calata Carbonaro snc, della superficie catastale di mq. 1.364, identificata in catasto fabbricati al foglio di mappa 163 particella 106 subalterno 2 – Categoria F/1 e del terreno in agro del Comune di Taranto, località lido Azzurro, identificato in catasto terreni al foglio di mappa 163, distinto con la particella 551 di Ha. 00.00.94

Catasto fabbricati - Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto							
1	163	422		A/3	3	6,0 vani	€ 542,48
In ditta: ***, proprietà per 1/1							
2	163	424		A/7	2	5,5 vani	€ 511,29
In ditta: ***, proprietà per 1/5, ***, proprietà per 1/5, ***, proprietà per 1/5, ***, proprietà per 1/5, ***, proprietà per 1/5							
3	163	712	1	A/7	3	14 vani	€ 1.554,54
In ditta: ***, proprietà per 2/4, ***, proprietà per 1/4, ***, proprietà per 1/4.							
4	163	106	2	C/6	3	35 mq	€ 106,65

Catasto fabbricati - Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
Comune di Taranto							
In ditta: ***, proprietà per 2/4, ***, proprietà per 1/4, ***, proprietà per 1/4.							

Catasto terreni							
Lt.	Fg.	P.lla	Qual.	Cl.	Cons.	R.D.	R.A.
Comune di Taranto							
1	163	549	Seminativo arborato	4	Are 00.93	€ 0,26	€ 0,24
In ditta: ***, proprietà per 1/1							
3	163	68	FU d'accertare		Are 11.76		
		107	Ente urbano		Are 00.82		
		580	Seminativo arborato	4	Are 03.04	€ 0,86	€ 0,79
In ditta: ***, proprietà per 2/4, ***, proprietà per 1/4, ***, proprietà per 1/4.							
4		551	Vigneto	5	Are 00.94	€ 0,39	€ 0,58
In ditta: ***, proprietà per 2/4, ***, proprietà per 1/4, ***, proprietà per 1/4.							

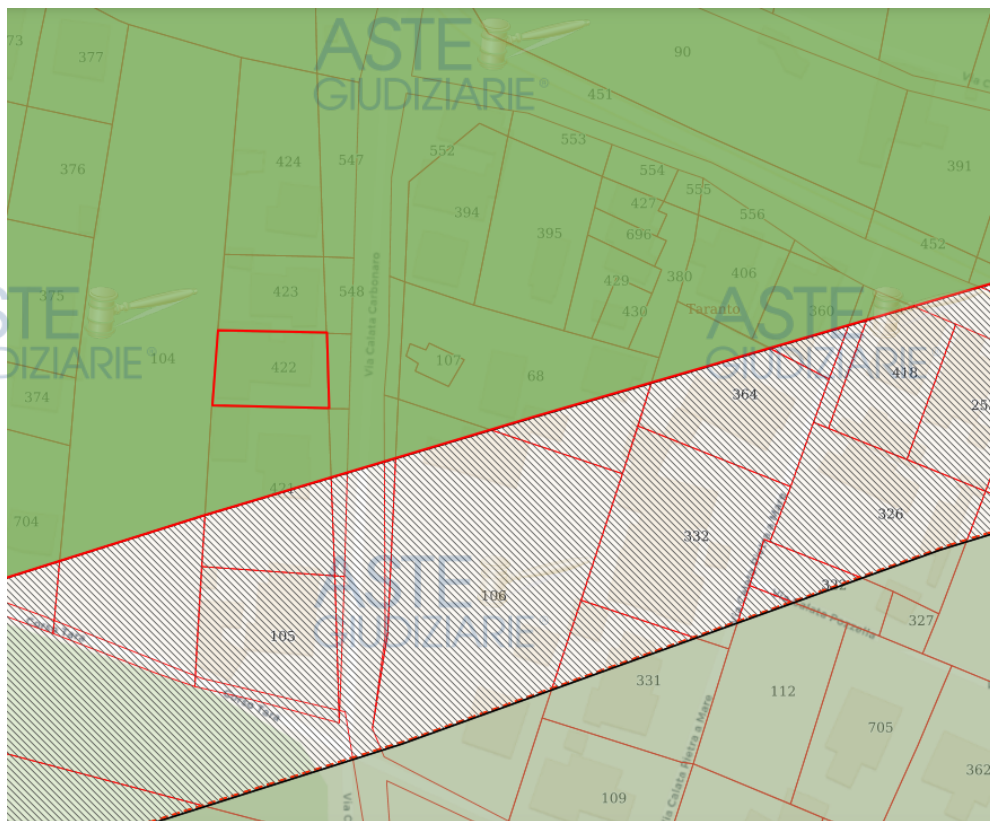
1. LOTTO 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'abitazione economica sita nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Calata Carbonaro snc, posta al piano terra, di vani 6 catastali, dalla superficie catastale di mq. 155, identificata in Catasto fabbricati al Foglio di mappa 163 particella 422 – Categoria A/3, Classe 3[^] - rendita €. 542,28 e del terreno in agro del Comune di Taranto, località lido Azzurro, identificato in catasto terreni al foglio di mappa 163, particella 549 di Ha. 00.00.93 (Allegato C).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di stima è inserito in una zona suburbana del Comune di Taranto, abitato di lido azzurro. Nel P.R.G. del Comune di Taranto, come è possibile riscontrare nel WebGis del Comune di Taranto, il lotto ricade in “zona verde agricola di tipo A”, caratterizzata da Ulteriori contesti paesaggistici – vincolo idrogeologico e beni paesaggistici – Immobili ed area di notevole interesse pubblico.



1.3 Fabbricato

L'immobile oggetto di stima consiste in un'abitazione di tipo popolare ad un piano fuori terra posto su terreno pertinenziale recintato dotato di cancello carrabile.

1.4 Unità immobiliare

Nella planimetria catastale (Allegato I) è indicata la distribuzione degli ambienti.

L'appartamento è composto da un porticato coperto, un ingresso/salone, una cucina, un bagno, tre camere ed un ripostiglio; mediante una scala esterna adiacente al fabbricato, attualmente murata, si accedeva ad uno scantinato; esternamente vi è anche una scala che conduce al terrazzo, con un WC realizzato nel sottoscala, e, sul retro, una tettoia ed un locale garage. Il terreno di pertinenza è recintato sui confini e sul fronte strada con un muretto basso in tufo.

1.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti del locale sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le bussole interne, dove presenti, sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in anticorodal. Il bagno ha pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana e la rubinetteria è in acciaio.

1.6 Stato manutentivo

L'abitazione è in stato di abbandono e si presenta in modeste condizioni di conservazione e manutenzione.

1.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Abitazione	155
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Terreno (compresa l'area di sedime)	513
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Superficie catastale abitazione	155
Terreno (compresa l'area di sedime)	513

1.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

1.9 Confini

L'abitazione confina, nell'insieme, con strada comunale, con proprietà *** e *** od aventi causa, e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

Il fabbricato è stato edificato in mancanza di un titolo edilizio. Presso l'archivio edilizio del Comune di Taranto, è stata riscontrata la domanda di condono n. 1419/A/1 del 13/01/1986 (Allegato F), cui non ha fatto seguito alcun titolo edilizio.

1.11 Agibilità

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità

1.12 Diritto reale

Foglio 163 particelle 422 e 549 – ***						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n.
proprietà	1/2	Atto di compravendita	notaio Giovanni Mobilio	12 febbraio 1985	2 marzo 1985	3508
proprietà	1/2	Accettazione d'eredità ¹	notaio Raffaele Di Sabato	12 novembre 2025	19 novembre 2025	22197
N.B.: Le note di trascrizione degli atti di provenienza sono riportati negli Allegati G e H.						

1.13 Stato di possesso

L'abitazione, al momento del sopralluogo, è risultata nella disponibilità del soggetto fallito.

1.14 Vincoli ed oneri giuridici

1.14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.14.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/.

1.14.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

/.

1.14.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

/.

1.14.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

1.14.2.1 Iscrizioni

/.

¹ L'accettazione di eredità fa seguito alla denuncia di successione del 30/06/2005 di ***, giusta denuncia n. 2147 registrata a Taranto il 27/12/2005.

1.14.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
10397	30/05/2025	Atto giudiziario - Sentenza di apertura della liquidazione controllata	Tribunale di Taranto.

1.14.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.14.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

La definizione della istanza di condono, con il rilascio del titolo edilizio, è subordinata, oltre alla quantificazione di oblazioni ed oneri residui e alla integrazione di documentazione utile, anche alla necessità di pareri preventivi delle autorità preposte alla gestione dei vincoli paesaggistici, ove presenti, e, in funzione della valutazione del rischio, alla redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica, i cui esiti non possono essere previsti. Per i motivi suddetti, quindi, si presume, cautelativamente, in base a quanto riscontrato presso l'archivio edilizio del Comune di Taranto, che l'immobile non sia legittimo urbanisticamente e, in fase di stima, si considererà soltanto il valore del terreno su cui ricade il fabbricato indicandone il valore presunto dei costi di demolizione.

1.14.3.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale (Allegato I) dovrà essere aggiornata in seguito alla regolarizzazione urbanistica.

1.15 Altre informazioni per l'acquirente

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /.*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.*

1.16 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

1.17 Metodo di stima

Il valore del terreno è valutato in base ai valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU - deliberazione del consiglio comunale n. 60 del 24/03/2023.

In base alla suddetta deliberazione, il Valore dell'area

$$V_{\text{area}} = V_{\text{area TABELLA 2022}} \times K$$

V_{area} = Valore area ai fini del calcolo;

$V_{area\ TABELLA\ 2022}$ = Valore inserito nella “Tabella 2022” – aggiornamento dei valori in euro /mq per destinazione ed area omogenea;

K = coefficiente di riduzione massimo (presenza di vincoli paesaggistici “immobile di notevole interesse pubblico”).

Si utilizza, per i fondi oggetto di stima, ricadenti nella zona suburbana “Abitato di Lido azzurro”, il valore stabilito per l’area omogenea “residenziale”, pari al valore $V_{area\ TABELLA\ 2022} = €\ 50,91/mq$ e $K = 0,3$.

Pertanto, *tenendo che occorrerà considerare l’esborso necessario per la demolizione del fabbricato, a carico dell’acquirente*, il valore del terreno, per la quota di proprietà della signora ***, è pari a:

$V_{area} = (420 + 93) mq \times €\ 50,91/mq \times 0,3 \times 1/1 = €\ 7.835,05$ (*valore complessivo presunto demolizione fabbricato e conferimento a discarica non inferiore a € 30.000,00*).

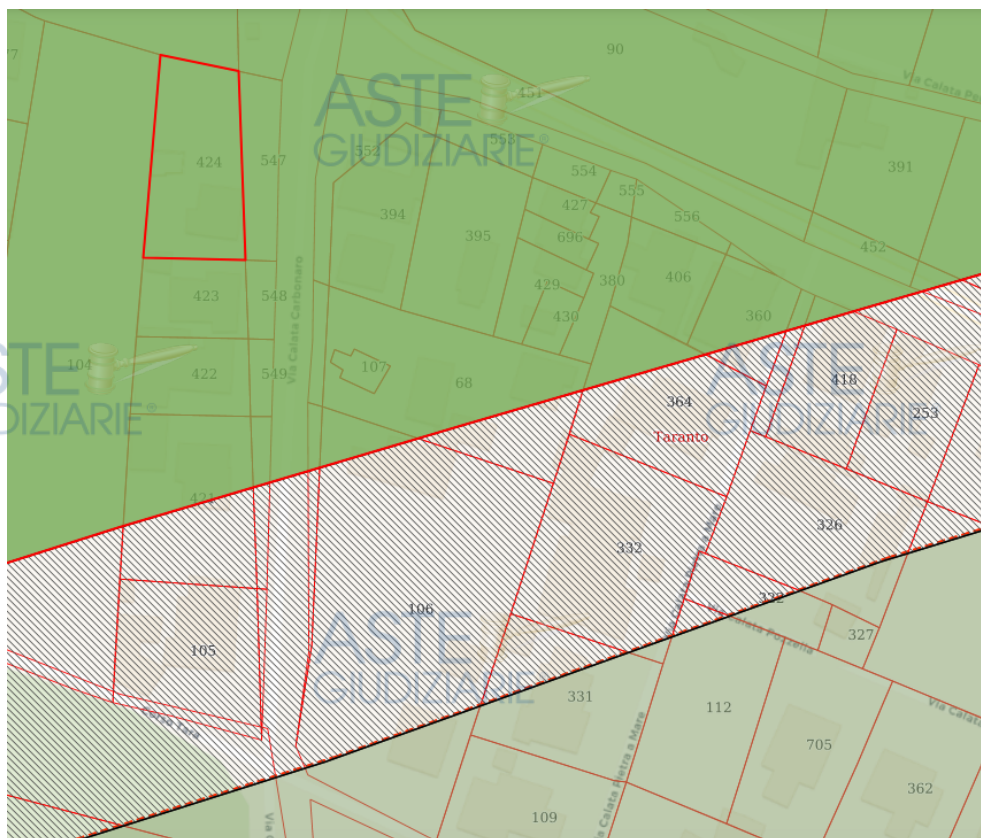
2. LOTTO 2

2.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della quota di 1/5 dell'abitazione in villino sita nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Calata Carbonaro snc, posta al piano terra, di vani 5,5 catastali, dalla superficie catastale di mq. 90, identificata in Catasto fabbricati al Foglio di mappa 163 particella 424 – Categoria A/7, Classe 2^a - rendita €. 511,29 (Allegato C).

2.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di stima è inserito in una zona suburbana del Comune di Taranto, abitato di lido azzurro. Nel P.R.G. del Comune di Taranto, come è possibile riscontrare nel WebGis del Comune di Taranto, il lotto ricade in “zona verde agricola di tipo A”, caratterizzata da Ulteriori contesti paesaggistici – vincolo idrogeologico e beni paesaggistici – Immobili ed area di notevole interesse pubblico.



2.3 Fabbricato

L'immobile oggetto di stima consiste in un'abitazione in villino ad un piano fuori terra posto su terreno pertinenziale recintato dotato di cancello carrabile. Si precisa che l'area di pertinenza del

fabbricato censito comprende anche la particella 547 (351 mq o una porzione di essa), non oggetto di stima.

2.4 Unità immobiliare

Nella planimetria catastale (Allegato J) è indicata la distribuzione degli ambienti.

L'appartamento è composto da un porticato coperto, un ingresso, una cucina, un bagno, due camere ed un vano accessibile anche dall'esterno; esternamente vi è anche una scala che conduce al terrazzo.

Il terreno di pertinenza è recintato sui confini ed è dotato di un cancello carrabile ed uno pedonale.

2.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti del locale sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Gli infissi esterni sono in anticorodal. Il bagno ha pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana e la rubinetteria è in acciaio.

2.6 Stato manutentivo

L'abitazione è in stato di abbandono e si presenta in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con evidenza di fenomeni infiltrativi dal lastrico solare e ammaloramento del solaio.

2.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Abitazione	90
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Terreno (compresa l'area di sedime)	900+351
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Superficie catastale abitazione	90
Terreno (compresa l'area di sedime)	900+351

2.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

2.9 Confini

L'abitazione confina, nell'insieme, con strada comunale, con proprietà *** e *** od aventi causa, con proprietà **+, od aventi causa, con proprietà ***, od aventi causa, e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

2.10 Pratica edilizia

Il fabbricato è stato edificato in mancanza di un titolo edilizio. Presso l'archivio edilizio del Comune di Taranto, è stata riscontrata la domanda di condono n. 1420/A/1 del 13/01/1986 (Allegato K), cui non ha fatto seguito alcun titolo edilizio.

2.11 Agibilità

Il fabbricato è privo del certificato di agibilità

2.12 Diritto reale

Foglio 163 particella 424 – ***						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	n.
proprietà	1/5	Accettazione d'eredità ²	notaio Raffaele Di Sabato	12 novembre 2025	19 novembre 2025	22197
N.B.: La nota di trascrizione dell'atto di provenienza è riportato nell'Allegato H.						

2.13 Stato di possesso

L'abitazione, al momento del sopralluogo, è risultata nella disponibilità di un terzo soggetto, parte attrice in una causa di usucapione contro i comproprietari, che, in possesso delle chiavi, ha consentito l'accesso all'immobile.

2.14 Canone di locazione

La stima del calcolo del valore di locazione si può effettuare individuando il valore minimo del canone di locazione.

La materia delle locazioni è stata profondamente innovata dalla c.d. Finanziaria 2005, cioè dall'art. 1 co. 342-343 lg. 30/12/2004, n. 311), la quale ha introdotto l'art. 52 bis al D.P.R. 1986, n. 131, relativo alla imposta complementare di registro, cioè quella applicata in un momento successivo a quello di registrazione. Dispone tale norma: “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

² L'accettazione di eredità fa seguito alla denuncia di successione del 30/06/2005 di ***, giusta denuncia n. 2147 registrata a Taranto il 27/12/2005.

10 per cento del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, e successive modificazioni. (...)”.

La norma introduce, sotto forma di limite al potere accertativo della Agenzia delle entrate, in realtà, un vero e proprio imponibile di reddito da locazione, pari al 10% del valore catastale, che può intendersi, pertanto, come il valore minimo del canone di locazione.

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile. In particolare, ai fini dell'imposta di registro, per gli immobili rientranti nella categoria A (escluso A/10) il coefficiente moltiplicatore è attualmente pari a 120.

Nel caso in oggetto, per l'abitazione, identificata, in catasto fabbricati, al foglio 163 particella 424, categoria A/7, la rendita catastale è pari a € 511,29 ed il valore catastale è pari a € 64.422,54.

Pertanto, il valore minimo del canone di locazione annuale (10% del valore catastale) è pari ad € 6.442,25. Considerando che la quota di proprietà della signora *** è pari ad 1/5, il valore del **canone di locazione annuale** spettante è pari a € 6.442,25/5 = € **1.288,45**, pari a € **107,37 mensili**.

2.15 Vincoli ed oneri giuridici

2.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

L'immobile è oggetto di domanda di usucapione proposta da terzo soggetto contro i comproprietari, Tribunale di Taranto, I Sezione Civile, G.I. Dott.ssa Lucia Santoro, R.G. n. 5480/2023.

2.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

/.

2.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

/.

2.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

2.15.2.1 Iscrizioni

/

2.15.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
10397	30/05/2025	Atto giudiziario - Sentenza di apertura della liquidazione controllata	Tribunale di Taranto.

2.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

2.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

La definizione della istanza di condono, con il rilascio del titolo edilizio, è subordinata, oltre alla quantificazione di oblazioni ed oneri residui e alla integrazione di documentazione utile, anche alla necessità di pareri preventivi delle autorità preposte alla gestione dei vincoli paesaggistici, ove presenti, e, in funzione della valutazione del rischio, alla redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica, i cui esiti non possono essere previsti. Per i motivi suddetti, quindi, si presume, cautelativamente, in base a quanto riscontrato presso l'archivio edilizio del Comune di Taranto, che l'immobile non sia legittimo urbanisticamente e, in fase di stima, si considererà soltanto il valore del terreno su cui ricade il fabbricato indicandone il valore presunto dei costi di demolizione.

2.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale (Allegato J) dovrà essere aggiornata in seguito alla regolarizzazione urbanistica.

2.16 Altre informazioni per l'acquirente

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /.*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.*

2.17 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

2.18 Metodo di stima

Il valore del terreno è valutato in base ai valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU - deliberazione del consiglio comunale n. 60 del 24/03/2023.

In base alla suddetta deliberazione, il Valore dell'area

$$V_{\text{area}} = V_{\text{area TABELLA 2022}} \times K$$

V_{area} = Valore area ai fini del calcolo;

$V_{\text{area TABELLA 2022}}$ = Valore inserito nella "Tabella 2022" – aggiornamento dei valori in euro /mq per destinazione ed area omogenea;

K = coefficiente di riduzione massimo (presenza di vincoli paesaggistici "immobile di notevole interesse pubblico").

Dott. Ing. Paolo CARELLA – Procedura di liquidazione controllata – ***

Si utilizza, per i fondi oggetto di stima, ricadenti nella zona suburbana “Abitato di Lido azzurro”, il valore stabilito per l’area omogenea “residenziale”, pari al valore Varea TABELLA 2022 = € 50,91/mq e K= 0,3.

Pertanto, ***tenendo che occorrerà considerare l’esborso necessario per la demolizione del fabbricato, a carico dell’acquirente***, il valore del terreno, per la quota di proprietà della signora ***, è pari a:

$V_{area} = 900 \text{ mq} \times € 50,91/\text{mq} \times 0,3 \times 1/5 = € 2.749,14$ (*valore complessivo presunto demolizione fabbricato e conferimento a discarica non inferiore a € 30.000,00*).

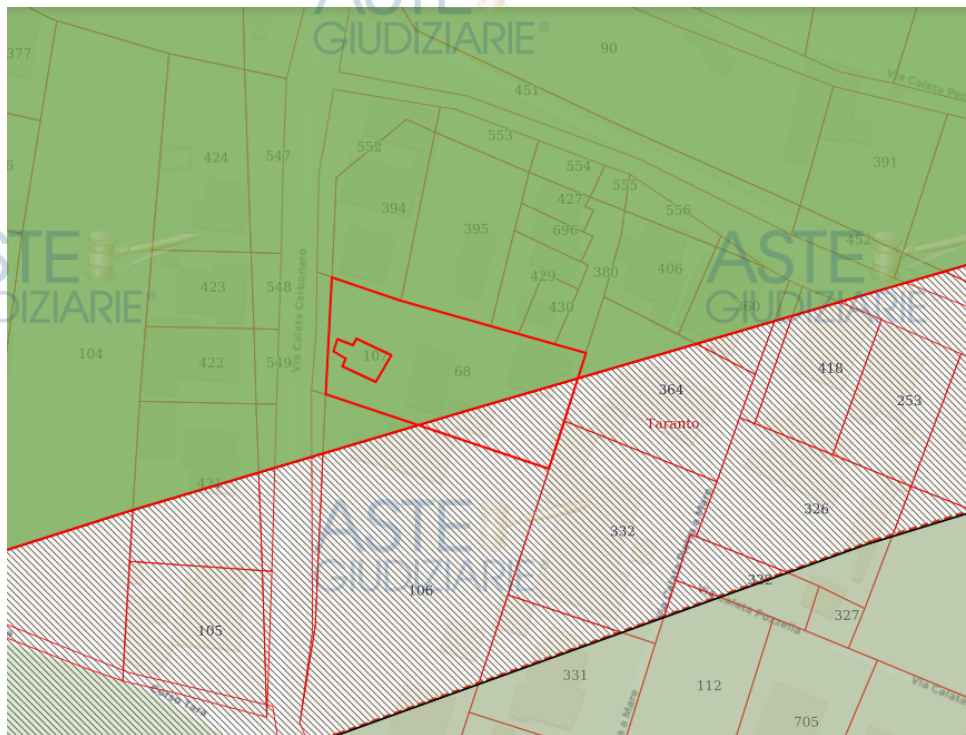
3. LOTTO 3

3.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della quota di 2/4 dell'abitazione in villino sita nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Cala Pietra a Mare snc, composta da piano T/1 di vani 14 catastali, identificata in Catasto fabbricati al Foglio di mappa 163 particella 712 subalterno 1 – Categoria A/7, Classe 3[^] - rendita €. 1.554,54 e dei terreni in agro del Comune di Taranto, località lido Azzurro, identificati in catasto terreni al foglio di mappa 163, distinti con la particella 68 di Ha. 00.11.76, con la particella 107 di Ha. 00.00.82 e con la particella 580 di Ha. 00.03.04 (Allegato C).

3.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di stima è inserito in una zona suburbana del Comune di Taranto, abitato di lido azzurro. Nel P.R.G. del Comune di Taranto, come è possibile riscontrare nel WebGis del Comune di Taranto, il lotto ricade in parte in “zona verde agricola di tipo A” ed in parte in zona ferroviaria, caratterizzata da Ulteriori contesti paesaggistici – vincolo idrogeologico e beni paesaggistici – Immobili ed area di notevole interesse pubblico.



3.3 Fabbricato

Come già precisato, non è stato riscontrato il fabbricato rurale identificato con la particella 107 del foglio 163 e, inoltre, la particella 712 subalterno 1 del foglio 163, riportata in visura catastale come abitazione in villino, con accesso da Cala Pietra a Mare snc, composta da piano T/1 di vani 14

catastali, ubicata all'interno della particella 68, consiste in un fabbricato ad un solo piano fuori terra, il cui accesso è dalla Calata Carbonaro e con consistenza inferiore a quella riportata in visura. Oltre al suddetto fabbricato, nell'area di pertinenza, sono presenti tettoie in lamiera e ulteriori corpi di fabbrica. La particella 580 è adiacente alla particella 68.

3.4 Unità immobiliare

L'appartamento, riscontrato all'interno della particella 68, è realizzato con pannelli prefabbricati in legno e copertura in lamiera a doppia falda. Si compone di un ingresso/soggiorno, due stanze da letto, una cucina ed un WC. Esternamente si completa con una terrazza scoperta. Il terreno di pertinenza è recintato sui confini ed è dotato di un cancello carrabile.

Le tettoie sono metalliche ed i corpi di fabbrica prefabbricati

3.5 Materiali e impianti

Tutti gli ambienti dell'abitazione sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Gli infissi esterni sono in anticorodal e legno. Il bagno e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana e la rubinetteria è in acciaio.

3.6 Stato manutentivo

L'abitazione si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

3.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Abitazione	80
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Terreno (compresa l'area di sedime)	1.176 + 82 + 304
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Superficie lorda abitazione	80
Terreno (compresa l'area di sedime)	1.176 + 82 + 304

3.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

3.9 Confini

Il lotto confina, nell'insieme, con strada comunale, con proprietà *** od aventi causa, con proprietà ***, od aventi causa, con proprietà ***, *** e ***, od aventi causa, salvo altri.

3.10 Pratica edilizia

Tutto ciò che è accessione del lotto è stato edificato in mancanza di un titolo edilizio.

3.11 Agibilità

/.

3.12 Diritto reale

Foglio 163 particelle 68, 107, 580 e 712 sub. 1 – ***						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>
proprietà	1/4	Atto di compravendita	notaio Vincenzo Vinci	19 gennaio 1995	27 gennaio 1995	1611
proprietà	1/4	Accettazione d'eredità ³	notaio Raffaele Di Sabato	12 novembre 2025	19 novembre 2025	22197
N.B.: L'atto di compravendita e la nota di trascrizione dell'accettazione dell'eredità sono riportati negli Allegati A e H.						

3.13 Stato di possesso

Il lotto, al momento del sopralluogo, è risultato nella disponibilità del soggetto fallito e dei comproprietari.

3.14 Vincoli ed oneri giuridici

3.14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.14.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/.

3.14.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

/.

3.14.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

/.

3.14.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

³ L'accettazione di eredità fa seguito alla denuncia di successione del 30/06/2005 di ***, giusta denuncia n. 2147 registrata a Taranto il 27/12/2005.

3.14.2.2 Trascrizioni

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
10397	30/05/2025	Atto giudiziario - Sentenza di apertura della liquidazione controllata	Tribunale di Taranto.

3.14.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

3.14.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

In base alle attuali norme urbanistiche, gli immobili (abitazione, tettoie e corpi di fabbrica) sovrastanti la particella 68 non sono sanabili né condonabili e sono, pertanto, non legittimi urbanisticamente. Per i motivi suddetti, si considererà soltanto il valore del terreno su cui ricadono gli immobili indicandone il valore presunto dei costi di demolizione.

3.14.3.2 Accertamenti di conformità catastale

L'estratto di mappa dovrà essere aggiornato con la soppressione della particella 107 che indicava il fabbricato rurale di 82 mq non riscontrato (Allegato D).

3.15 Altre informazioni per l'acquirente

- 1) *L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /.*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.*

3.16 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

3.17 Metodo di stima

Il valore del terreno è valutato in base ai valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU - deliberazione del consiglio comunale n. 60 del 24/03/2023.

In base alla suddetta deliberazione, il Valore dell'area

$$V_{\text{area}} = V_{\text{area TABELLA 2022}} \times K$$

V_{area} = Valore area ai fini del calcolo;

$V_{\text{area TABELLA 2022}}$ = Valore inserito nella "Tabella 2022" – aggiornamento dei valori in euro /mq per

Dott. Ing. Paolo CARELLA – Procedura di liquidazione controllata – ***

destinazione ed area omogenea;

K = coefficiente di riduzione massimo (presenza di vincoli paesaggistici “immobile di notevole interesse pubblico”).

Si utilizza, per i fondi oggetto di stima, ricadenti nella zona suburbana “Abitato di Lido azzurro”, il valore stabilito per l’area omogenea “residenziale”, pari al valore Varea TABELLA 2022 = € 50,91/mq e K= 0,3.

Pertanto, ***tenendo che occorrerà considerare l’esborso necessario per la demolizione del fabbricato, a carico dell’acquirente***, il valore del terreno, per la quota di proprietà della signora ***, è pari a:

$V_{area} = (1.176 + 82 + 304) \text{ mq} \times € 50,91/\text{mq} \times 0,3 \times 2/4 = € 11.928,21$ (*valore complessivo presunto demolizione fabbricati e tettoie e conferimento a discarica non inferiore a € 30.000,00*).

4. LOTTO 4

4.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà della quota di 2/4 dell'area urbana, sita nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Calata Carbonaro snc, della superficie catastale di mq. 1.364, identificata in catasto fabbricati al foglio di mappa 163 particella 106 subalterno 2 – Categoria F/1 e del terreno in agro del Comune di Taranto, località lido Azzurro, identificato in catasto terreni al foglio di mappa 163, distinto con la particella 551 di Ha. 00.00.94 (Allegato C).

4.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di stima è inserito in una zona suburbana del Comune di Taranto, abitato di lido azzurro. Nel P.R.G. del Comune di Taranto, come è possibile riscontrare nel WebGis del Comune di Taranto, il lotto ricade in parte in “zona verde agricola di tipo A” ed in parte in zona ferroviaria, caratterizzata da Ulteriori contesti paesaggistici – vincolo idrogeologico e beni paesaggistici – Immobili ed area di notevole interesse pubblico.



4.3 Fabbricato

Nell'area urbana è ubicato un fabbricato dalla superficie lorda di circa 150 mq, con una tettoia di circa 30 mq, oltre un corpo di fabbrica adiacente dalla superficie lorda di circa 15 mq.

4.4 Unità immobiliare

L'area urbana è separata dalla restante particella 106 da un muro di confine.

4.5 Materiali e impianti

/

4.6 Stato manutentivo

/

4.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Fabbricato	165
<i>Ambiente scoperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Terreno (compresa l'area di sedime)	1.364 + 94
<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Superficie lorda abitazione	165
Terreno (compresa l'area di sedime)	1.364 + 94

4.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di stima.

4.9 Confini

Il lotto confina, nell'insieme, con strada comunale, con proprietà *** od aventi causa, con proprietà ***, od aventi causa, con proprietà ***, *** e ***, od aventi causa, salvo altri.

4.10 Pratica edilizia

Tutto ciò che è accessione del lotto è stato edificato in mancanza di un titolo edilizio.

4.11 Agibilità

/.

4.12 Diritto reale

<i>Foglio 163 particelle 551 e 106 sub. 2 – ***</i>						
<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n.</i>

proprietà	1/4	Atto di compravendita	notaio Vincenzo Vinci	19 gennaio 1995	27 gennaio 1995	1611
proprietà	1/4	Accettazione d'eredità ⁴	notaio Raffaele Di Sabato	12 novembre 2025	19 novembre 2025	22197
N.B.: L'atto di compravendita e la nota di trascrizione dell'accettazione dell'eredità sono riportati negli Allegati A e H.						

4.13 Stato di possesso

Il lotto, al momento del sopralluogo, è risultato nella disponibilità del soggetto fallito e dei comproprietari.

4.14 Vincoli ed oneri giuridici

4.14.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.14.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/.

4.14.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

/.

4.14.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge esecutato

/.

4.14.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.14.2.1 Iscrizioni

/

4.14.2.2 Trascrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
10397	30/05/2025	Atto giudiziario - Sentenza di apertura della liquidazione controllata	Tribunale di Taranto.

⁴ L'accettazione di eredità fa seguito alla denuncia di successione del 30/06/2005 di ***, giusta denuncia n. 2147 registrata a Taranto il 27/12/2005.

4.14.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

4.14.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

In base alle attuali norme urbanistiche, il fabbricato e la tettoia sovrastanti la particella 106 non sono sanabili né condonabili e sono, pertanto, non legittimi urbanisticamente. Per i motivi suddetti, si considererà soltanto il valore del terreno su cui ricadono gli immobili indicandone il valore presunto dei costi di demolizione.

4.14.3.2 Accertamenti di conformità catastale

L'estratto di mappa dovrà essere aggiornato con il frazionamento della particella 106 (Allegato D).

4.15 Altre informazioni per l'acquirente

- 1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /.*
- 3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.*

4.16 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima del lotto.

4.17 Metodo di stima

Il valore del terreno è valutato in base ai valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini IMU - deliberazione del consiglio comunale n. 60 del 24/03/2023.

In base alla suddetta deliberazione, il Valore dell'area

$$V_{\text{area}} = V_{\text{area TABELLA 2022}} \times K$$

$$V_{\text{area}} = \text{Valore area ai fini del calcolo};$$

$$V_{\text{area TABELLA 2022}} = \text{Valore inserito nella "Tabella 2022"} - \text{aggiornamento dei valori in euro /mq per destinazione ed area omogenea};$$

K = coefficiente di riduzione massimo (presenza di vincoli paesaggistici "immobile di notevole interesse pubblico").

Si utilizza, per i fondi oggetto di stima, ricadenti nella zona suburbana "Abitato di Lido azzurro", il valore stabilito per l'area omogenea "residenziale", pari al valore $V_{\text{area TABELLA 2022}} = € 50,91/\text{mq}$ e $K = 0,3$.

Pertanto, **tenendo che occorrerà considerare l'esborso necessario per la demolizione del fabbricato, a carico dell'acquirente**, il valore del terreno, per la quota di proprietà della signora ***, è



pari a:

$V_{\text{area}} = (1.364 + 94) \text{ mq} \times \text{€ } 50,91/\text{mq} \times 0,3 \times 2/4 = \text{€ } 11.134,02$ (*valore complessivo presunto demolizione fabbricato e conferimento a discarica non inferiore a € 30.000,00*).



5. DESCRIZIONI SINTETICHE

5.1 Lotto n. 1

Piena proprietà dell'abitazione economica sita nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Calata Carbonaro snc, posta al piano terra, di vani 6 catastali, dalla superficie catastale di mq. 155, identificata in Catasto fabbricati al Foglio di mappa 163 particella 422 – Categoria A/3, Classe 3[^] - rendita €. 542,28 e del terreno in agro del Comune di Taranto, località lido Azzurro, identificato in catasto terreni al foglio di mappa 163, particella 549 di Ha. 00.00.93.

L'abitazione confina, nell'insieme, con strada comunale, con proprietà *** e *** od aventi causa, e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

L'abitazione, priva del certificato di agibilità, è stata costruita in assenza di titolo edilizio. Per essa è stata presentata una istanza di condono non ancora assentita e carente di pareri di enti preposti alla tutela di vincoli e, in funzione della valutazione del rischio, alla redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica. In fase di valutazione si è presunto, cautelativamente, che l'immobile non sia legittimo urbanisticamente e si è considerato soltanto il valore del terreno su cui ricade il fabbricato indicandone il valore presunto dei costi di demolizione. L'abitazione, al momento del sopralluogo, è risultato nella disponibilità del soggetto fallito.

Prezzo stimato: € 7.835,05

Resta a carico dell'acquirente il costo presunto della demolizione del fabbricato e del conferimento a discarica dei rifiuti che si stima non inferiore a € 30.000,00

5.2 Lotto n. 2

Piena proprietà della quota di 1/5 dell'abitazione in villino sita nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Calata Carbonaro snc, posta al piano terra, di vani 5,5 catastali, dalla superficie catastale di mq. 90, identificata in Catasto fabbricati al Foglio di mappa 163 particella 424 – Categoria A/7, Classe 2[^] - rendita €. 511,29.

L'abitazione confina, nell'insieme, con strada comunale, con proprietà *** e *** od aventi causa, con proprietà ***, od aventi causa, con proprietà ***, od aventi causa, e con proprietà ***, od aventi causa, salvo altri.

L'abitazione, priva del certificato di agibilità, è stata costruita in assenza di titolo edilizio. Per essa è stata presentata una istanza di condono non ancora assentita e carente di pareri di enti preposti alla tutela di vincoli e, in funzione della valutazione del rischio, alla redazione di uno studio di compatibilità idrologica ed idraulica. In fase di valutazione si è presunto, cautelativamente, che l'immobile non sia legittimo urbanisticamente e si è considerato soltanto il valore del terreno su cui ricade il

Dott. Ing. Paolo CARELLA – Procedura di liquidazione controllata – ***

fabbricato indicandone il valore presunto dei costi di demolizione. L'abitazione, al momento del sopralluogo, è risultata nella disponibilità di un terzo soggetto, parte attrice in una causa di usucapione contro i comproprietari, che, in possesso delle chiavi, ha consentito l'accesso all'immobile.

Prezzo stimato: € 2.749,14

Resta a carico dell'acquirente il costo presunto della demolizione del fabbricato e del conferimento a discarica dei rifiuti che si stima non inferiore a € 30.000,00

5.3 Lotto n. 3

Piena proprietà della quota di 2/4 dell'abitazione in villino sita nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Cala Pietra a Mare snc, composta da piano T/1 di vani 14 catastali, identificata in Catasto fabbricati al Foglio di mappa 163 particella 712 subalterno 1 – Categoria A/7, Classe 3[^] - rendita €. 1.554,54 e dei terreni in agro del Comune di Taranto, località lido Azzurro, identificati in catasto terreni al foglio di mappa 163, distinti con la particella 68 di Ha. 00.11.76, la particella 107 di Ha. 00.00.82 e la particella 580 di Ha. 00.03.04.

Il lotto confina, nell'insieme, con strada comunale, con proprietà *** od aventi causa, con proprietà ***, od aventi causa, con proprietà ***, *** e ***, od aventi causa, salvo altri.

In base alle attuali norme urbanistiche, gli immobili (abitazione, tettoie e corpi di fabbrica) sovrastanti la particella 68 non sono sanabili né condonabili e sono, pertanto, non legittimi urbanisticamente. In fase di valutazione, si è considerato soltanto il valore del terreno su cui ricadono gli immobili, indicandone il valore presunto dei costi di demolizione. Il lotto, al momento del sopralluogo, è risultato nella disponibilità del soggetto fallito e dei comproprietari.

Prezzo stimato: € 11.928,21

Resta a carico dell'acquirente il costo presunto della demolizione dei fabbricati e delle tettoie e il conferimento a discarica dei rifiuti che si stima non inferiore a € 30.000,00

5.4 Lotto n. 4

Piena proprietà della quota di 2/4 dell'area urbana, sita nel Comune di Taranto, località lido Azzurro, con accesso da Calata Carbonaro snc, della superficie catastale di mq. 1.364, identificata in catasto fabbricati al foglio di mappa 163 particella 106 subalterno 2 – Categoria F/1 e del terreno in agro del Comune di Taranto, località lido Azzurro, identificato in catasto terreni al foglio di mappa 163, distinto con la particella 551 di Ha. 00.00.94.

Il lotto confina, nell'insieme, con strada comunale, con proprietà *** od aventi causa, con proprietà *** , od aventi causa, con proprietà *** , *** e *** , od aventi causa, salvo altri.

In base alle attuali norme urbanistiche, i fabbricati e la tettoia sovrastanti la particella 106 non sono sanabili né condonabili e sono, pertanto, non legittimi urbanisticamente. In fase di valutazione, si è considerato soltanto il valore del terreno su cui ricadono gli immobili, indicandone il valore presunto dei costi di demolizione. Il lotto, al momento del sopralluogo, è risultato nella disponibilità del soggetto fallito e dei comproprietari.

Prezzo stimato: € 11.134,02

Resta a carico dell'acquirente il costo presunto della demolizione del fabbricato e delle tettoie e il conferimento a discarica dei rifiuti che si stima non inferiore a € 30.000,00

Dott. Ing. Paolo Carella

Taranto, 25 giugno 2026

6. Beni mobili

I beni mobili presenti nell'immobile di proprietà esclusiva della signora *** (foglio 163 particella 422) sono riportati nell'inventario stilato dal liquidatore avv. Giovanna Monopoli, in data 11/06/2025, insieme alle fotografie di ciascun bene. Tali beni vetusti e, relativamente agli elettrodomestici, potenzialmente non funzionanti, sono stimati a corpo.

1) n. 1 divano 3 posti + n. 4 poltrone con struttura in legno colore noce chiaro e cuscini in stoffa: **€ 500,00;**

2) n. 1 tavolino in legno colore noce chiaro: **€ 50,00;**

3) n. 1 tavolo con n. 6 sedie abbinate in legno colore noce chiaro: **€ 350,00;**

4) n. 1 mobile da soggiorno con scaffali e ante in legno colore giallo e nero: **€ 50,00;**

5) n. 1 divano due posti in pelle o similpelle colore bordeaux: **€ 300,00;**

6) n. 2 televisori con telecomandi e n. 1 mobile per televisore colore nero: **€ 200,00;**

beni presenti nel cucinino:

7) n. 1 forno a microonde: **€ 30,00;**

8) parete attrezzata con cassetti e credenza in legno colore bianco: **€ 300,00;**

9) n. 1 mobile basso colore bianco: **€ 50,00;**

10) n. 1 mini-frigo colore bianco: **€ 150,00;**

beni presenti nella II stanza entrando nel corridoio a dx:

11) n. 1 armadio a sei ante in legno colore bianco opaco con letto matrimoniale estraibile: **€ 350,00;**

beni presenti nel bagno entrando nel corridoio a sx:

12) n. 1 mobile con cassetti e scaffali in legno colore noce scuro: **€ 300,00;**

13) n. 1 specchio abbinato con n. 2 applique: **€ 250,00;**

beni presenti nella stanza entrando nel corridoio di fronte a dx:

14) n. 1 armadio a 6 ante con cassetiera in legno colore bianco opaco: **€ 400,00;**

15) n. 2 materassi: **€ 50,00;**

16) n. 3 comodini colore bianco opaco: **€ 50,00;**

beni presenti nel corridoio:

17) n. 1 armadio a due ante in legno colore bianco: **€ 300,00;**

beni presenti nella stanza entrando nel corridoio di fronte a sx:

18) n. 1 armadio a sei ante con specchiera centrale in legno colore ciliegio: **€ 600,00;**

19) struttura unica con n. 2 comodini e letto in legno colore ciliegio: **€ 300,00,**

per un totale complessivo di **€ 4.580,00.**

Il CTU

