



LOTTO DUE



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento R.G.E. 244/2025

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

“AMCO – Asset Management Company s.p.a.”

contro

Giudice delle Esecuzioni:	Consulente Tecnico d'Ufficio:
Dott. Andrea PAIANO	Dott. Ing. Paolo MIGNOZZI

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo MIGNOZZI (C.F.: MGNPLA80B03E038M), domiciliato in Castellaneta (TA) alla Michael Collins n. 97/ – PEC: paolo.mignozzi@geopec.it, regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale al n. 2433, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto Dott. Andrea PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) n. 244/2025 promossa da AMCO s.p.a. contro

In data 22 Settembre 2025 il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Mignozzi ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni chiedeva al CTU di provvedere:

1. A descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):
2. Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento



del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3. Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
4. Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).
5. A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i 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

i valori similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7. Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura 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 indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13. 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.

L'esperto dovrà trasmettere la relazione peritale entro trenta giorni prima della data di udienza, nello specifico, fissata per il 27 Ottobre 2025, 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.

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

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

DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI

Dalla documentazione in atti emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere il seguente bene immobile sito in Taranto:

Tabella 8: Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione beni
R.G.E. 244/2025		Taranto (Ta) NCEU fg. 145 p.lla 216 subalterno 29 Cat. A/3 - 2 ^a classe, vani 5, Viale della Tecnica n. 192, piano 6 –
		Lizzano (Ta) NCEU fg. 67 p.lla 318 Cat. A/7 - 2 ^a classe, vani 4,5 – Contrada Monache s.n.c. - piano T
	A FAVORE	AMCO Asset Management Company s.p.a.
	CONTRO	
Titolarità:		
proprietà per 1/1 (per l'immobile di Taranto); _____		
1/1 (per l'immobile di Lizzano) _____		

Lo scrivente ha richiesto presso l'ufficio anagrafe del comune di Taranto, certificato di residenza degli esecutati nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

Lo scrivente ha richiesto, inoltre, presso l'ufficio SUE del Comune di Lizzano la documentazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Dati catastali da atto di pignoramento LOTTO UNO – Comune di Taranto							
Bene	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	145	216	29	A/3	2	5 vani	438,99
In ditta: <i>Catastalmente: propr. per 1/2 in regime di separazione dei beni</i> <i>propr. per 1/2 - in quanto metà quota è stata acquistata successivamente</i>							

Dati catastali da atto di pignoramento LOTTO DUE – Comune di Lizzano							
Bene	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	67	318	===	A/7	2	4,5 vani	360,23
In ditta:							

SOPRALLUOGO

Lo scrivente, sentito l' Ausiliario Sig. dell' Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Taranto, comunicava a mezzo raccomandata A/R inviata il 30.01.2026, la data del sopralluogo, fissata per il 16.02.2026 alle ore 10,00 presso l'immobile di Taranto, con prosieguo, nella stessa giornata, presso l'immobile di Lizzano.

In data 16.01.2026 è stato possibile periziare il solo immobile su Taranto in quanto, la raccomandata inviata al sig. veniva restituita allo scrivente (destinatario sconosciuto),

pur avendo utilizzato l'indirizzo fornito a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Taranto.

Il sopralluogo presso l'immobile di Lizzano, è avvenuto in data 20 Febbraio 2026 alle ore 15,30 a seguito di accordo telefonico avvenuto durante il primo sopralluogo.

Il ritardo nella convocazione è stato dovuto al lungo tempo atteso per la consegna al sottoscritto dei documenti dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Lizzano.

Pertanto, **in data 16.02.2026** oltre allo scrivente era presente il sig. per l'I.V.G. del Tribunale di Taranto e la sig.na , figlia della sig.ra

in data 20.02.2026 presso l'immobile di Lizzano, era presente il sig. o per

in qualità di Agente Immobiliare affiliata Gabetti con regolare mandato di vendita e l'Avv. , legale del sig. ma non ancora costituita in giudizio.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili oggetto di pignoramento, nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare in **due lotti**, come di seguito riportato:

Tabella 9: Individuazione dei lotti

Individuazione LOTTO UNO		
Procedura Esecutiva	Lotto	Descrizione bene
R.G.E. 244/2025	UNO	Taranto (Ta) NCEU fg. 145 p.IIa 216 sub. 29
Procedura Esecutiva		
R.G.E. 244/2025	A FAVORE	AMCO – Asset Management Company s.p.a.
	CONTRO	

Catasto urbano – dati originali							
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
UNO	145	216	29	A/3	2	5 vani	438,99

Individuazione LOTTO DUE		
Procedura Esecutiva	Lotto	Descrizione bene
R.G.E. 244/2025	DUE	Lizzano (Ta) NCEU fg. 67 p.IIa 318
Procedura Esecutiva		
R.G.E. 244/2025	A FAVORE	AMCO – Asset Management Company s.p.a.
	CONTRO	

Catasto urbano – dati originali							
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
DUE	67	318	===	A/7	2	4,5 vani	360,23

2. LOTTO DUE

1.16. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da una piccola villetta in agro del Comune di Lizzano a poche centinaia di metri dal mare, censita presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto (sez. Territorio) al foglio di mappa n. 67, p.lla 318. La suddivisione interna dell'abitazione si articola nei seguenti ambienti quali: ingresso/soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, oltre ad una veranda a livello che circonda l'abitazione. I vani sopra elencati, sono delimitati da tramezzatura divisoria costituita da conci di tufo dello spessore variabile.

L'appartamento oggetto di pignoramento ha copertura a solaio piano.

1.17. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile in esame è ubicato al piano rialzato in Contrada Monache, ed è destinato ad abitazione. La contrada Monache ricade nella fascia costiera della Marina di Lizzano ed è una zona prevalentemente residenziale-turistica, con tessuto edilizio a bassa densità e forte vocazione stagionale estiva. La contrada è collocata nell'agro di Lizzano, lungo la litoranea salentina che si affaccia sul Golfo di Taranto, in corrispondenza del tratto costiero noto come "le Monache".

L'edificato è costituito in prevalenza da villini mono/bifamiliari con giardino pertinenziale e corti scoperte, in genere su un unico livello rialzato, spesso con verande e spazi esterni pavimentati destinati a parcheggio e soggiorno all'aperto.

L'area rientra nella Marina di Lizzano, frazione costiera abitata in modo intenso durante la stagione balneare e solo parzialmente occupata nei mesi invernali, con una marcata polarizzazione estiva dei flussi insediativi.

La tipologia prevalente è quella delle seconde case a uso turistico: villini indipendenti o piccoli appartamenti con pertinenze scoperte e, talora, terreni agricoli limitrofi (vigneti, frutteti, essenze sempreverdi), a conferma di un tessuto semi-rurale a destinazione mista residenziale-turistico-ricettiva.

La presenza di immobili in asta o in vendita per uso vacanza indica un mercato immobiliare dinamico legato alla vocazione turistica della contrada e della marina. Nella contrada e nel fronte mare limitrofo sono presenti principalmente stabilimenti balneari, chioschi e strutture ricettive (lidi, bar, B&B, agriturismi), che garantiscono un buon livello di servizi turistici durante la stagione estiva, mentre risultano più limitati i servizi di prossimità annuali. In

termini tecnico-estimativi, l'area può essere classificata come zona a vocazione residenziale-turistica costiera con servizi di base concentrati nel capoluogo comunale e nei centri limitrofi, nonché con dotazione locale essenzialmente stagionale legata alla balneazione.

Le attività commerciali continuative (negozi, supermercati, servizi vari) risultano concentrate prevalentemente nel centro abitato di Lizzano, raggiungibile in pochi minuti d'auto, lungo la viabilità provinciale di collegamento tra paese e marina.



1.18. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è costituita da una villetta a piano rialzato, ubicata in agro di Lizzano, contrada Monache, in contesto residenziale-turistico a bassa densità, caratterizzato dalla presenza prevalente di villini unifamiliari con pertinenze scoperte. L'accesso avviene mediante strada vicinale/parzialmente sterrata, con sede viaria a modesta sezione, che si innesta sulla viabilità locale di collegamento alla litoranea e al centro abitato. Sotto il profilo costruttivo, l'edificio presenta struttura in muratura portante, verosimilmente in laterizio pieno/semipieno, con elevazione ad un solo livello fuori terra oltre il piano di rialzo rispetto alla quota di campagna. Il solaio di copertura è di tipo piano, realizzato con orditura in laterocemento del tipo comunemente definito "margherita", con sovrastante pacchetto di impermeabilizzazione e idonea pendenza per lo smaltimento delle acque meteoriche. Sotto il profilo urbanistico-edilizio, il fabbricato risulta originariamente realizzato in assenza del prescritto titolo abilitativo, e successivamente legittimato mediante Permesso di Costruire in sanatoria n. 55/2007, rilasciato ai sensi della Legge n. 47/1985. Tale titolo in sanatoria configura la regolarizzazione dell'abuso originario, con conseguente riconduzione dell'immobile alla legittimità edilizia

FOTO 01



Prospetto principale, Contrada Monache

1.19. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare in esame è ubicata al piano rialzato del fabbricato sopra descritto, risultando attualmente in stato di abbandono e necessitante di rilevanti interventi di manutenzione straordinaria.

Alla data del sopralluogo, l'appartamento presentava evidenti segni di degrado conservativo e mancata manutenzione ordinaria. Di seguito si allegano i fotogrammi relativi agli ambienti interni in cui l'unità è articolata.

FOTO 02



Strada prospiciente la recinzione dell'u.i.u.

FOTO 03



Cancello di accesso alla villetta

FOTO 04



Particolare recinzione

FOTO 05



Vista esterna veranda

L'immobile oggetto di pignoramento è composto dai seguenti ambienti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 06



Ingresso/Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO 07



Disimpegno

FOTO 8



Camera da letto matrimoniale

FOTO 9



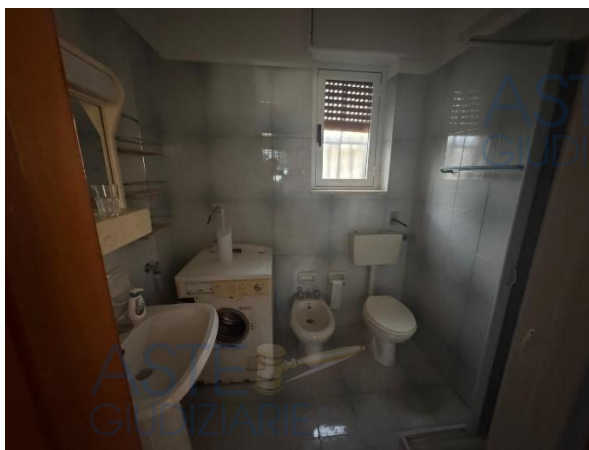
Cameretta

FOTO 10



Ripostiglio/deposito interno

FOTO 11



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 12



Macchie di condensa – ingr.cucina

FOTO 13



Umidità di risalita – ingr.cucina

FOTO 14



Parte esterna – retro dell'immobile

FOTO 15



Parte esterna – vista ingresso carrabile

PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI CON PUNTI DI PRESA



La superficie utile rilevata, relativa agli ambienti interni dell'abitazione, è di 60,14 mq, aventi un'altezza netta pari a 2,90 m.

Per quanto concerne la superficie non residenziale (veranda e camminamenti pavimentati), invece, è pari a mq 82.

Tutti gli ambienti, compreso il ripostiglio, sono direttamente illuminati ed areati per mezzo di finestrate.

1.20. MATERIALI ED IMPIANTI

All'unità immobiliare in esame si accede mediante una strada sterrata che conduce ad essa, alla quale si accede mediante un piccolo atrio privato.

Allo stato attuale l'appartamento risulta in stato di abbandono, intonacato e pitturato, dotato di piastrelle in ceramica. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco, protetti da avvolgibili in plastica ed inferriate in ferro ormai ammalorate e da eliminare.

L'appartamento risulta interessato da fenomeni infiltrativi e fessurativi e si presenta in pessimo stato di conservazione, bisognevole di una importante manutenzione straordinaria ed ordinaria

1.21. STATO MANUTENTIVO

L'unità immobiliare oggetto di perizia è dotata di impianto elettrico che, alla data del sopralluogo, non è stato possibile verificare nel suo funzionamento ed è comunque da considerarsi non conforme alla normativa vigente di cui al DM 37/2008.

L'immobile non è dotato di impianto fognario; è presente una fossa a perdere, da rimuovere in quanto non conforme alla normativa.

La medesima unità immobiliare necessita attualmente di rilevanti interventi di manutenzione, sia **ordinaria** sia straordinaria.

1.22. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Tabella 10: Superfici utili residenziali rilevate

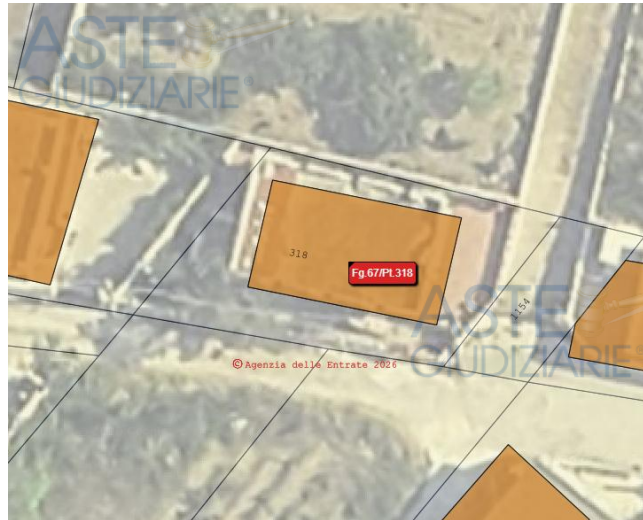
Ambiente	Superficie utile [mq]
Ingresso-cucina	22,74
Bagno	3,78
Camera da Letto	12,78
Camera da Letto 2	10,47
Ripostiglio	5,12
Disimpegno	5,25

Superfici non residenziali rilevate

Ambiente	Superficie utile [mq]
Veranda coperta	12,48
Atrio privato	159,00

1.23. CONFINI

L'appartamento confina nella sua interezza con atrio privato.



PRATICA EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità del bene pignorato, il sottoscritto CTU, previa presentazione di formale istanza all' Ufficio Tecnico del Comune di Lizzano (TA), ha ricevuto mediante posta elettronica certificata dal predetto ufficio Tecnico, la documentazione urbanistica dell'appartamento oggetto di perizia, in particolare:

- ✓ Permesso di Costruire in Sanatoria n. 55/2007 rilasciato ai sensi della Legge n. 47/85 in quanto fu edificato in assenza di titolo edilizio.

1.24. AGIBILITA'

Tra gli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lizzano non è presente Abitabilità che comunque non avrebbe più validità viste le attuali condizioni dell'immobile.

1.25. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lizzano e lo stato di fatto del bene pignorato, così come rilevato in fase di sopralluogo, l'immobile

risulta essere regolare sotto il profilo urbanistico. Sicuramente allo stato attuale non è conforme dal punto di vista igienico-sanitario.

1.26. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate, non ha evidenziato difformità.

Data presentazione: 17/10/1985 - Data: 25/10/2025 - n. T27281

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
L. 11/09/1984 (N. 308) - L. 11/09/1984 (N. 308) - L. 11/09/1984 (N. 308)

Mon. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 100

00652122

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio

Compilata dal *TECH. ELIO PUGLIESE*
(Firma, nome e cognome dell'autore)

Inscritto all'Albo dei *PERITI*
della Provincia di *MONZA*

DATA *17/10/1985*
dal *17/10/1985* al *17/10/1985*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/10/1985 - Data: 25/10/2025 - n. T27281
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X376) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2025 - Comune di LIZZANOVE(30) - < Foglio 67 - Particella 318 - Subalterno >
CONTRADA MONACHE Piano T

1.27. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**Tabella 11:** Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Pizzuti Francesco	20.07.2007	24.07.2007	13595

1.28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Taranto (TA) riportano le seguenti formalità sul bene pignorato:

Tabella 12: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
21278	15984	08/08/2025	Corte d'Appello di Lecce sez. di Taranto	Atto esecutivo cautelare	Verbale di pignoramento immobili

Tabella 13: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
21922	5997	24/07/2007	Ipoteca Volontaria	Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.	

1.29. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile era disabitato

1.30. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO

Il valore dell'immobile verrà determinato utilizzando il seguente metodo:

- ✓ metodo sintetico-comparativo: procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Pertanto, la stima del bene pignorato sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni

reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

Alla luce di quanto detto, riepilogando i valori delle superfici in forma tabellare, si ottiene che la superficie commerciale totale risulta essere pari a:

Tabella 14: Computazione superfici

Tipologia di superficie	Mq	Misura di computazione	Totale [Mq]
Appartamento			
Superficie lorda vani principali	76,53	100%	76,53
Superficie veranda coperto	12,48	25%	3,12
atrio	159,00	25%	39,75
Superficie commerciale totale			119,4

VALORE COMPLESSIVO: € 40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00)

Tanto ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Castellaneta 13/03/2026

L'Esperto
Dott. Ing. Paolo MIGNOZZI
(Atto sottoscritto digitalmente)