

---

# TRIBUNALE DI TARANTO



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bavila Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2022 del R.G.E.

promossa da



contro

\*\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Stima / Formazione lotti .....	11
Riepilogo bando d'asta .....	13
<b>Lotto Unico .....</b>	<b>13</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2022 del R.G.E .....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.900,00 .....</b>	<b>14</b>



## INCARICO

All'udienza del 27/10/2022, il sottoscritto Arch. Bavila Antonella, con studio in Via Polibio, 55 - 74121 - Taranto (TA), email bavila.antonella@gmail.com, PEC antonella.bavila@archiworldpec.it, Tel. 334 3550351, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Manduria (TA) - Via Milazzo, snc (Coord. Geografiche: latit.: 40.305022, Long.: 17.714417)

## DESCRIZIONE

Villetta a schiera, disposta su due livelli, situata nel Residence Azzurra, sito nel Comune di Manduria, San Pietro in Bevagna, località Specchiarica, alla via Milazzo snc, censito nel N.C.E.U. al foglio 144 p.la 177 sub. 8. Il centro abitato più vicino è Avetrana, da cui dista 7 km.

È accessibile da strada privata provvista di parcheggi interni comuni, di due cancelli pedonali e carrabili, rispettivamente su via Milazzo e Via Pesaro e recintata da muri alti 2 m circa, che rendono il residence sicuro e riservato.

Collocata in una zona residenziale turistica, a pochi metri dal litorale Jonico è dotata di spiagge libere e fruibili gratuitamente, ma sprovvista delle comodità dei lidi attrezzati, abitata principalmente nei mesi estivi. Per questo l'area è carente dei principali servizi e presenta poche attività commerciali, aperte principalmente nei mesi estivi.

Entrando dal cancello del Residence Azzurra di via Milazzo, si imbocca la strada privata a sinistra, attraverso il primo cancello sulla sinistra si fa ingresso nel bene interessato. Si accede in un ortale interamente coperto da struttura lignea. Sulla sinistra dell'ortale troviamo un vano chiuso da porta con all'interno una doccia esterna. Difronte al cancello vi è l'ingresso dell'abitazione, attraverso tre gradini, così suddivisa:

- al piano terra da sinistra, un bagno, angolo cottura, zona soggiorno-pranzo, scala in muratura da cui di arriva al piano superiore;

- al primo piano disimpegno che distribuisce, da sinistra, la camera matrimoniale da cui si accede ad un terrazzino coperto anch'esso da struttura lignea, la camera singola e un piccolo bagno con ventilazione forzata, privo di finestra. All'esterno, al piano terra e al primo piano sono presenti dei vani porta che danno accesso all'immobile confinante a Nord-Est, che dovranno essere chiusi per ripristinare lo stato di progetto approvato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Manduria (TA) - Via Milazzo, snc



### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di più di venti anni la trascrizione del pignoramento, redatto dal Notaio dott. Maurizio LUNETTA da San Giuseppe Jato (Pa).

Inoltre, sono stati richiesti presso il Comune di Valenzano i certificati anagrafici degli esecutati, in quanto il creditore non ha provveduto al deposito del certificato dello stato civile, il certificato di residenza e l'atto di matrimonio degli stessi.

### TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

---

Il bene confina a Nord-Ovest con altra proprietà (identificata al Catasto al Fg.144, p.la 177, sub.3), a Nord-Est con altra proprietà (identificata al Catasto al Fg.144, p.la 177, sub.6), a Sud-Est con la viabilità interna del "Residence Azzurra", e a Sud-Ovest con altra proprietà (identificata al Catasto al Fg.144, p.la 177, sub.9).



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,81 m	Terra
Abitazione	24,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	3,00 m	Primo
Terrazza coperta	11,50 mq	11,50 mq	0,45	5,17 mq	3,00 m	Primo
Cortile coperto	31,80 mq	35,00 mq	0,25	8,75 mq	3,40 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>83,92 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>83,92 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1998 al 12/10/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 144, Part. 177, Sub. 8 Categoria A3, Cons. 4,5 vani Piano T 1
Dal 10/12/1998 al 10/03/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 144, Part. 177, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 278,89 Piano T 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	144	177	8		A3	1	4,4	75 mq	278,89 €	T 1	si



## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



In fase di sopralluogo effettuato il 28/12/2022 l'unità immobiliare non risulta conforme alla planimetria catastale presentata in data 02/06/1998, in quanto sono stati aperti due vani porta, uno a piano terra, uno al primo piano e un passaggio nel muro di recinzione, che la rende comunicante con la proprietà confinante a Nord-Est (sub.6). Va quindi ripristinato lo stato di fatto chiudendo i tre passaggi. Inoltre, è stato realizzato in difformità un locale in cui è posizionata una doccia nell'ortale nell'angolo confinante con l'abitazione e il muro di recinzione a Sud-Ovest e le coperture lignee dell'ortale e del terrazzino a primo piano.



## **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, secondo comma c.p.c.. Sono stati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Valenzano il certificato di residenza dei sig.r\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*, dal quale risultano entrambi residenti in via Fioretti n.2 - Valenzano (Ba), lo stato di famiglia in cui risultano appartenere allo stesso nucleo insieme a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*l'estratto di matrimonio in cui risultano in regime di separazione dei beni. In fase di sopralluogo, tenutosi il 28.12.2022, erano presenti entrambi gli esecutati e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*, in qualità di consulente di parte, e l'avvocato ausiliaria Fabiana Smiraglia, come da verbale allegato, sono stati effettuati rilievo metrico e fotografico. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Il bene non risulta essere stato fatto né in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, né finanziato con risorse pubbliche.



## **PATTI**

### **Patti speciali**

- 1) il proprietario del piano terra può installare una antenna televisiva (non parabolica) sul lastrico solare del sovrastante piano primo;
- 2) i balconi esterni dell'unità immobiliare ai piani primi hanno in perpetuo il diritto di affaccio, veduta e sporto sulle unità immobiliari sottostanti;
- 3) le unità immobiliari poste al piano terra e quelle al piano primo hanno ciascuna la proprietà esclusiva della relativa fossa biologica, pozzo nero cisterna;
- 4) tutti gli impianti idrici, fognanti ed elettrici, con relative tubazioni ed accessori, devono rimanere così come attualmente posizionati;
- 5) le colonne montanti dell'impianto fognante degli alloggi al piano primo attraversano gli antibagni degli alloggi al piano terra. precisazioni contrattuali la società venditrice, in quanto qui occorra, ha precisato e la parte acquirente ha preso atto ed accettato che non è condominiale e pertanto rimane integra alla società venditrice la proprietà piena ed esclusiva di tutta quanta l'area residua di circa 3.500 (tremilacinquecento) metri quadrati adiacente il complesso "azzurra residence lotto c"; con ulteriore precisazione che- salvo quanto venduto col trascrivendo atto- sia la suddetta area rimasta in proprietà che l'area non edificata individuata nell'elaborato planimetrico con il n. 177 potrà essere destinata a servizio o in proprietà condominiale anche ad altre unità immobiliari ancora a realizzarsi, così come verrà meglio precisato nei relativi atti notarili e che la parte acquirente, avendo accesso dalla via Milazzo- si ripete- non ha alcun diritto condominiale su tutte le aree sopra precise. tuttavia la società venditrice ha precisato e la parte acquirente ha preso atto ed accettato che essa parte acquirente concorrerà pro quota alle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti



comuni (cancelli d'ingresso, illuminazione esterna, strade interne di disimpegno, recinto totale) ad ultimazione avvenuta dell'intero complesso edilizio di cui fa parte; complesso edilizio che sarà composto da nove corpi di fabbrica. col possesso legale e materiale, con ogni inherente diritto, accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, servitù attive e passive se e come legalmente costituite o comunque avente legali ragioni di esistere, nulla escluso o riservato. per il complessivo prezzo di lire 83.000.000 (ottantatremila).



## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in buone condizioni conservative. Presenta tracce di umidità di risalita al piano terra, risolvibile con l'uso di un trattamento di pulitura e pitturazione deumidificante; e su tutta la lunghezza del muro a sud ovest, all'altezza della trave di coronamento del primo piano, un distacco dell'intonaco, dovuto ad un ponte termico.

## PARTI COMUNI

Il bene fa parte di un Residence denominato "Azzurra". Tra le parti in comune rientrano:

- la viabilità interna con la relativa illuminazione;
- i muri perimetrali del residence;
- i cancelli elettrici comandabili con l'ausilio di un telecomando;

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenta servitù, censi, livelli e usi civili.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile fa parte di un complesso residenziale di villette a schiera sviluppate su due livelli, con copertura piana e uno spazio esterno antistante, di proprietà esclusiva recintata. E' esposto a Sud-Est, con un'altezza utile interna di 2,90 m a piano terra, dove è situata la zona giorno e 3 m a primo piano dove è collocata la zona notte. Le strutture verticali sono in muratura portante, rifinite con intonaco civile bianco all'interno, rivestito in ceramica beige nella zona cucina e in ceramica bianca nei due bagni sino ad un'altezza di 2 m circa. Si presentano in buone condizioni, tranne in alcuni punti in cui si evidenziano dei distacchi dell'intonaco dovuti ad umidità di risalita nelle parti basse, e da ponte termico sul muro a ovest all'altezza della trave di coronamento. Il prospetto principale è invece rivestito interamente con mattoni in gres porcellanato effetto listelli di pietra sulle tonalità del beige e del marrone chiaro, e si presenta in buone condizioni. I solai, in latero-cemento, con copertura piana, intonacati con finitura bianca, si presentano in buone condizioni tranne nel piccolo bagno del primo piano, in prossimità della bocchetta della ventilazione forzata (bagno sprovvisto di finestra) dove vi sono lievi tracce di umidità. La pavimentazione interna è in ceramica chiara lucida formato 30x30, mentre le scale in muratura, di collegamento tra il piano terra e il primo piano, sono in gress porcellanato lappato beige. La pavimentazione esterna invece è rivestita con mattoni di klinker multiformato marrone. Gli infissi esterni sono bianchi, in profilato di alluminio con vetro camera, muniti di tapparelle avvolgibili bianche in pvc, e di grate di protezione metalliche marroni. Le bussole interne e i cassonetti delle avvolgibili sono in MDF bianco con venature grigie. Il muro di recinzione presenta lo stesso rivestimento della facciata sulla parte interna, mentre all'esterno è rivestito con mattoni effetto pietra chiara ed è sormontato da coprimuri marroni. Sul muro in prossimità della strada, alto 1,20 m circa vi è recinzione metallica marrone di 0,60 m circa. Sia lo spazio esterno



a piano terra che il terrazzino del primo piano presentano copertura lignea con tegole, poggiante su pilastri in legno ancorati rispettivamente al muro di cinta e al parapetto. L'abitazione possiede impianto idrico collegato a cisterna per la provvigione idrica e sversante in fossa Imhoff con vasca di accumulo e impianto elettrico.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1998	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Aldo Gargano	12/10/1998	37785	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UR sede Taranto	30/10/1998	7780	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il creditore precedente non ha depositato l'atto di provenienza che verrà quindi allegato, così come i certificati anagrafici, che quindi si è provveduto a richiedere presso l'ufficio competente.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Taranto aggiornate al 20/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Taranto il 20/04/2011  
Reg. gen. 10044 - Reg. part. 2346  
Importo: € 192,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 96,00

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo**  
Trascritto a Taranto il 09/07/2019  
Reg. gen. 18066 - Reg. part. 12648  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo**  
Trascritto a Taranto il 13/03/2022  
Reg. gen. 7174 - Reg. part. 5317  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Il PRG attualmente vigente indica la tipizzazione della zona territoriale in cui è collocato il bene pignorato come costiera e la classifica come zona II residenziale-turistica. La legge regionale 17/2005, con il Piano delle Coste, disciplina la tutela e l'uso di questa area. Secondo il PPTR non ricade nella zona con vincoli paesaggistico e idrogeologico.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Concessione Edilizia n.3 del 09/01/1998 per " Variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 247 del 21/08/1997 consistente nel ridimensionamento di verande coperte e modifiche interne al primo piano ed



ampliamento di n.15 alloggi al piano terra e primo piano". Non risulta rilasciato alcun atto di agibilità.

Dal confronto tra il grafico approvato e lo stato di fatto emerge che il bene non è conforme al progetto approvato, in quanto sono si evidenziano:

- diversa divisione degli spazi del piano terra come da grafico allegato;
- diversa altezza interna;
- aperture di due vani porta a piano terra e a primo piano e un passaggio nell'ortale sul confine a Nord-Est per accorpamento con la proprietà confinante (censita come sub 6);
- realizzazione di copertura lignea dell'ortale poggiata su pilastri ancorati al muro di cinta e del terrazzino presente al primo piano;
- realizzazione di un piccolo locale, munito di doccia, nell'ortale in prossimità del muro di recinzione a Sud-Ovest.



Gli interventi necessari per regolarizzare l'immobile sono:

- pratica edilizia in sanatoria per diversa disposizione degli spazi interni;
- chiusura dei vani porta sul muro a Sud-Est che lo collegano al sub.6 per il ripristino dello stato di progetto approvato;
- rimozione delle coperture lignee;
- demolizione del piccolo locale in cui è posizionata la doccia.

Quindi la spesa per rendere il bene conforme si aggira intorno alle 5.000€, così suddiviso:

- 1.200€ di spese tecniche;
- 1.300€ di sanzioni e diritti di segreteria;
- 750€ per la chiusura dei collegamenti con l'immobile confinante;
- 2.000€ per rimozione, demolizioni e smaltimento rifiuti;



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### ***Spese condominiali***

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 20,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 300,00



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Manduria (TA) - Via Milazzo, snc

Villetta a schiera, disposta su due livelli, situata nel Residence Azzurra, sito nel Comune di Manduria, San Pietro in Bevagna, località Specchiarica, alla via Milazzo snc, censito nel N.C.E.U. al foglio 144 p.lla 177 sub. 8. Il centro abitato più vicino è Avetrana, da cui dista 7 km. È accessibile da strada privata provvista di parcheggi interni comuni, di due cancelli pedonali e carrabili, rispettivamente su via Milazzo e Via Pesaro e recintata da muri alti 2 m circa, che rendono il residence sicuro e riservato. Collocata in una zona residenziale turistica, a pochi metri dal litorale Jonico è dotata di spiagge libere e fruibili gratuitamente, ma sprovvista delle comodità dei lidi attrezzati, abitata principalmente nei mesi estivi. Per questo l'area è carente dei principali servizi e presenta poche attività commerciali, aperte principalmente nei mesi estivi. Entrando dal cancello del Residence Azzurra di via Milazzo, si imbocca la strada privata a sinistra, attraverso il primo cancello sulla sinistra si fa ingresso nel bene interessato. Si accede in un ortale interamente coperto da struttura lignea. Sulla sinistra dell'ortale troviamo un vano chiuso da porta con all'interno una doccia esterna. Difronte al cancello vi è l'ingresso dell'abitazione, attraverso tre gradini, così suddivisa: - al piano terra da sinistra, un bagno, angolo cottura, zona soggiorno-pranzo, scala in muratura da cui di arriva al piano superiore; - al primo piano disimpegno che distribuisce, da sinistra, la camera matrimoniale da cui si accede ad un terrazzino coperto anch'esso da struttura lignea, la camera singola e un piccolo bagno con ventilazione forzata, privo di finestra. All'esterno, al piano terra e al primo piano sono presenti dei vani porta che danno accesso all'immobile confinante a Nord-Est, che dovranno essere chiusi per ripristinare lo stato di progetto approvato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 177, Sub. 8, Categoria A3, Graffato si

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 104.900,00

Premesso che la stima deve avere riguardo alla natura e destinazione del complesso immobiliare, la sottoscritta ha individuato tutti gli elementi che possono influire sul suo valore venale, svolgendo accurate indagini presso operatori economici della zona interessata, onde disporre di ampi ed attendibili elementi di confronto, il tutto per poter verificare la congruità della perizia di cui in premessa. Presupposto di una serena valutazione è anche l'individuazione dell'aspetto economico più significativo sotto il quale possono essere inquadrati i beni oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio. Si sono attentamente considerate le modalità di accesso al fondo, nonché l'esistenza di infrastrutture e di urbanizzazioni principali. Ci si è soffermati a ben valutare le condizioni intrinseche ed estrinseche di mercato, il particolare momento economico, le compravendite ultime di complessi immobiliari od unità immobiliari similari a quelli in esame, onde estrapolare adeguati parametri di raffronto. Si è considerata con scrupolosa diligenza la particolare ubicazione, destinazione e quanto altro necessario per una valutazione dei beni in oggetto. In funzione alla ragione pratica per cui è richiesta la stima si sono presi in esame gli aspetti economici del bene ed i criteri fondamentali. La scrivente perito ritiene ragionevolmente più attendibile ai fini della presente stima il procedimento sintetico. Il metodo sintetico consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce da un confronto con una serie di beni analoghi e di prezzo noto fino a quando si sia trovato, fra tali beni analoghi, quello che si giudica indicativamente sostituibile in un ipotetico scambio con il bene immobile da valutare. Esso consentirà di conoscere in un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Tale procedimento è basato sul confronto con esperienze e con compravendite di beni aventi le medesime caratteristiche (natura, consistenza, esposizione, accessibilità), situati in zone analoghe e valutati in base ai prezzi correnti del mercato immobiliare. Sono stati individuati, pertanto, un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi. Nella scelta del valore da attribuire al fabbricato si è tenuto conto: i) che l'edificio è in buono stato di

conservazione e non necessita di particolari ed onerosi interventi di manutenzione straordinaria; ii) della posizione dell'immobile; iii) che il mercato immobiliare relativo alla compravendita di edifici residenziali negli ultimi anni ha risentito della forte crisi dell'incontro tra domanda e offerta determinando un allungamento dei tempi sia nella vendita che nella locazione. Sulla base delle considerazioni sopra esposte, si procede quindi alla valutazione dell'immobile. Nello specifico i valori unitari assegnati sono compatibili con quelli previsti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare proprio in relazione alle specifiche peculiarità dell'immobile stesso, quali le buone finiture, la buona condizione generale dell'immobile e la buona posizione dello stesso ma che lo penalizza trovandosi in una zona con pochi servizi.

Utilizzando quindi il criterio di valutazione di mercato, metodo sintetico, il più probabile valore attribuibile è pari ad Euro 104.900,00 (centoquattromilanovecento/00).

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
Bene N° 1 - Villetta Manduria (TA) - Via Milazzo, snc	83,92 mq	1.250,00 €/mq	€ 104.900,00	100,00%	€ 104.900,00
Valore di stima:					€ 104.900,00

Valore di stima: € 104.900,00

### Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

**Valore finale di stima: € 99.900,00**

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

Taranto, li 15/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bavila Antonella



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO



- Bene N° 1** - Villetta ubicata a Manduria (TA) - Via Milazzo, snc  
Villetta a schiera, disposta su due livelli, situata nel Residence Azzurra, sito nel Comune di Manduria, San Pietro in Bevagna, località Specchiarica, alla via Milazzo snc, censito nel N.C.E.U. al foglio 144 p.lla 177 sub. 8. Il centro abitato più vicino è Avetrana, da cui dista 7 km. È accessibile da strada privata provvista di parcheggi interni comuni, di due cancelli pedonali e carrabili, rispettivamente su via Milazzo e Via Pesaro e recintata da muri alti 2 m circa, che rendono il residence sicuro e riservato. Collocata in una zona residenziale turistica, a pochi metri dal litorale Jonico è dotata di spiagge libere e fruibili gratuitamente, ma sprovvista delle comodità dei lidi attrezzati, abitata principalmente nei mesi estivi. Per questo l'area è carente dei principali servizi e presenta poche attività commerciali, aperte principalmente nei mesi estivi. Entrando dal cancello del Residence Azzurra di via Milazzo, si imbocca la strada privata a sinistra, attraverso il primo cancello sulla sinistra si fa ingresso nel bene interessato. Si accede in un ortale interamente coperto da struttura lignea. Sulla sinistra dell'ortale troviamo un vano chiuso da porta con all'interno una doccia esterna. Difronte al cancello vi è l'ingresso dell'abitazione, attraverso tre gradini, così suddivisa: - al piano terra da sinistra, un bagno, angolo cottura, zona soggiorno-pranzo, scala in muratura da cui di arriva al piano superiore; - al primo piano disimpegno che distribuisce, da sinistra, la camera matrimoniale da cui si accede ad un terrazzino coperto anch'esso da struttura lignea, la camera singola e un piccolo bagno con ventilazione forzata, privo di finestra. All'esterno, al piano terra e al primo piano sono presenti dei vani porta che danno accesso all'immobile confinante a Nord-Est, che dovranno essere chiusi per ripristinare lo stato di progetto approvato.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 177, Sub. 8, Categoria A3, Graffato si L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il PRG attualmente vigente indica la tipizzazione della zona territoriale in cui è collocato il bene pignorato come costiera e la classifica come zona II residenziale-turistica. La legge regionale 17/2005, con il Piano delle Coste, disciplina la tutela e l'uso di questa area. Secondo il PPTR non ricade nella zona con vincoli paesaggistico e idrogeologico.

**Prezzo base d'asta: € 99.900,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2022 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.900,00**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Manduria (TA) - Via Milazzo, snc		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 144, Part. 177, Sub. 8, Categoria A3, Graffato si	<b>Superficie</b>	83,92 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buone condizioni conservative. Presenta tracce di umidità di risalita al piano terra, risolvibile con l'uso di un trattamento di pulitura e pitturazione deumidificante; e su tutta la lunghezza del muro a sud ovest, all'altezza della trave di coronamento del primo piano, un distacco dell'intonaco, dovuto ad un ponte termico.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta a schiera, disposta su due livelli, situata nel Residence Azzurra, sito nel Comune di Manduria, San Pietro in Bevagna, località Speccharica, alla via Milazzo snc, censito nel N.C.E.U. al foglio 144 p.la 177 sub. 8. Il centro abitato più vicino è Avetrana, da cui dista 7 km. E' accessibile da strada privata provvista di parcheggi interni comuni, di due cancelli pedonali e carrabili, rispettivamente su via Milazzo e Via Pesaro e recintata da muri alti 2 m circa, che rendono il residence sicuro e riservato. Collocata in una zona residenziale turistica, a pochi metri dal litorale Jonico è dotata di spiagge libere e fruibili gratuitamente, ma provvista delle comodità dei lidi attrezzati, abitata principalmente nei mesi estivi. Per questo l'area è carente dei principali servizi e presenta poche attività commerciali, aperte principalmente nei mesi estivi. Entrando dal cancello del Residence Azzurra di via Milazzo, si imbocca la strada privata a sinistra, attraverso il primo cancello sulla sinistra si fa ingresso nel bene interessato. Si accede in un ortale interamente coperto da struttura lignea. Sulla sinistra dell'ortale troviamo un vano chiuso da porta con all'interno una doccia esterna. Difronte al cancello vi è l'ingresso dell'abitazione, attraverso tre gradini, così suddivisa: - al piano terra da sinistra, un bagno, angolo cottura, zona soggiorno-pranzo, scala in muratura da cui di arriva al piano superiore; - al primo piano disimpegno che distribuisce, da sinistra, la camera matrimoniale da cui si accede ad un terrazzino coperto anch'esso da struttura lignea, la camera singola e un piccolo bagno con ventilazione forzata, privo di finestra. All'esterno, al piano terra e al primo piano sono presenti dei vani porta che danno accesso all'immobile confinante a Nord-Est, che dovranno essere chiusi per ripristinare lo stato di progetto approvato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

