

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 180/2024 R.G. Es.

LOTTO UNO

Abitazione fg. 109, p.lla 230

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

" [REDACTED] "

contro

" [REDACTED] "



Giudice delle Esecuzioni: Dott. A. PALANO

CTU: Ing. Maurizio PUGLIESE

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. PUGLIESE Maurizio n° 2912	Sezione A Settore: Civ. Es. Immobiliare

Publicazione
ripubblicazione o ripro

INDICE

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....	8
ALLEGATI.....	9
SOPRALLUOGO.....	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	10
I. LOTTO UNO.....	11
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	11
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	11
1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	13
1.4. MATERIALI E IMPIANTI.....	17
1.5. STATO MANUTENTIVO.....	18
1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	18
1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	20
1.8. CONFINI.....	27
1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.....	27
1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	28
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	36
1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	36
1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	37
1.14. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	38
1.15. STATO DI POSSESSO.....	38
1.16. CRITERI DI STIMA.....	38
1.17. DESCRIZIONE SINTETICA.....	41

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. A. PALANO nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 180/2024 promossa da

contro:

▪

In data 11.07.2024 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 10.07.2024 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott. A. PALANO 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.*

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 demuncia 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 di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allega 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 per civile abitazione, 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) *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.);*
- 10) *al 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, nonchè documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) 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;

12) 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;

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

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

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

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

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto a firmare e

A. accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI

Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 180/2024 R.G.Es.	1	Abitazione in villini sita in Martina Franca (TA) alla Via Mottola snc piano t, censita al catasto fabbricati al foglio 109, p.lla 230, categoria A/7, classe 3, vani 8, superficie catastale totale 141 mq, rendita € 723,04.
	2	Opificio sito in Martina Franca (TA) alla Via Locorotondo n. 24 piano t - 1, censito al catasto fabbricati al foglio 63, p.lla 70, sub. 3, categoria D/1, rendita € 3.840,00.
	3	Terreno sito in Martina Franca (TA) censito al catasto terreni al foglio 63, p.lla 173, Qualità Classe Vigneto 02, di are 15, reddito dominicale € 29,44, reddito agrario € 12,39.
	4	Terreno sito in Martina Franca (TA) censito al catasto terreni al foglio 63, p.lla 175, Qualità Classe Vigneto 02, di are 01 ca 70, reddito dominicale € 3,34, reddito agrario € 1,40.
	A FAVORE	[REDACTED]
CONTRO	[REDACTED]	

Dati catastali da atto di pignoramento							
Comune di Martina Franca (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	109	230	-	A/7	3	8 vani	€ 723,04
<i>In ditta:</i> [REDACTED] <i>per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.</i>							
2	63	70	3	D/1	-	-	€ 3.840,00
3	63	173	-	Vigneto	2	Ha 00 15 00	r.d. € 29,44 r.a. € 12,39
4	63	175	-	Vigneto	2	Ha 00 01 70	r.d. € 3,34 r.a. € 1,40
<i>In ditta:</i> [REDACTED] <i>per la piena proprietà quale bene personale;</i>							
[REDACTED] <i>per la quota di 1/2 del diritto di uso;</i>							
[REDACTED] <i>per la quota di 1/2 del diritto di uso.</i>							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza
- All. 4) Estratto atto di matrimonio
- All. 5) Visura storica catastale
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale
- All. 8) Titolo di provenienza
- All. 9) Documentazione urbanistica
- All. 10) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 11) Certificazione notarile
- All. 12) Ispezione ipotecaria
- All. 13) Riassunto identificativi catastali
- All. 14) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 15) Perizia versione privacy



SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente al sig. Giuseppe Sallustio quale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, ausiliario del G.E., ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 26.09.2024, alle ore 17:00, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Martina Franca (TA) alla Strada Mottola D n. 78, a seguito di comunicazione inviata all'esecutato per mezzo di raccomandata AR del 05.09.2024. Dopo vari tentativi citofonici senza alcun esito, il sottoscritto non ha potuto accedere al bene in questione e rinviava le operazioni peritali alla data del 29.10.2024, comunicandola all'esecutato tramite raccomandata AR del 07.10.2024. In tale data e sede, alla presenza del sig. Giuseppe Sallustio, il sottoscritto non riusciva ad accedere all'immobile, avendo riscontrato l'assenza dell'esecutato sui luoghi.

Successivamente, dopo contatti telefonici con l'esecutato, lo scrivente si è recato nuovamente presso l'immobile in oggetto in data 05.11.2024 alle ore 16:30 e, alla presenza del sig. Giuseppe Sallustio quale rappresentante dell'I.V.G. di Taranto, e del [REDACTED], il quale ha concesso l'accesso ai luoghi, ha dato inizio alle operazioni peritali. In tale sede è stato eseguito un accurato rilievo metrico e fotografico sia dell'abitazione e, successivamente, dell'opificio e dei terreni ad esso adiacenti siti alla Via Locorotondo n. 25 di detto Comune.

Publicazio

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli uffici anagrafe, stato civile, ufficio tecnico del Comune di Martina Franca (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare i seguenti lotti:

Tabella 2: Lotto uno

LOTTO UNO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 180/2024 R.G.Es.	Piena proprietà di una villetta indipendente unifamiliare dotata di area esterna pertinenziale ubicata in Martina Franca (TA) alla Strada Mottola n. 78/D, confinante con detta via e proprietà di cui alle p.lle 220 215, 472 e 240.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	CL	Consistenza	Rendita
	109	230	-	A/7	3	8 vani	€ 723,04
<i>In ditto:</i> [redacted] per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.							

Tabella 3: Lotto due

LOTTO DUE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 180/2024 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio immobiliare, gravato dal diritto di uso verso terzi, costituito da una porzione dell'opificio ubicato in Martina Franca (TA) alla Via Locorotondo n. 25 e da due terreni ad esso adiacenti, confinante con la restante porzione dell'opificio, detta via e le proprietà di cui alle p.lle 170, 368, 174 e 140.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	CL	Consistenza	Rendita
	63	70	3	D/1	-	-	€ 3.840,00
	63	173	-	Vigneto	2	Ha 00 15 00	r.d. € 29,44 r.a. € 12,39
63	175	-	Vigneto	2	Ha 00 01 70	r.d. € 3,34 r.a. € 1,40	
<i>In ditto:</i> [redacted] per la piena proprietà quale bene personale;							
[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di uso;							
[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di uso.							

1. LOTTO UNO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare in villini, dotata di area esterna pertinenziale, ubicata in agro di Martina Franca (TA), in piena Valle d'Itria, alla Strada per Mottola n. 78/D, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 109, p.lla 230, cat. A/7, classe 3, 8 vani, rendita € 723,04.

L'abitazione al piano rialzato è suddivisa in soggiorno, cucina, sala pranzo, disimpegno, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, oltre due balconi perimetrali, mentre al piano seminterrato, avente estensione minore rispetto a quello sovrastante, vi è una cantina. Sull'area esterna di proprietà esclusiva sono stati realizzati un box auto ed una tettoia in legno che funge da copertura ad un'area pavimentata su cui insiste una cucina in muratura e due forni a legna.

Il lotto confina a nord con la proprietà di cui alla p.lla 240, a sud con Strada per Mottola, ad est con la proprietà di cui alla p.lla 472 e ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 215.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il lotto è collocato in piena Valle d'Itria, nella zona periferica occidentale dell'abitato di Martina Franca, a meno di 2 km di distanza dal centro abitato. La zona è caratterizzata dalla presenza di numerose abitazioni indipendenti dotate di area esterna pertinenziale nonché di piccole strutture ricettive. Vi è l'assenza di attività commerciali e/o servizi, anche di prima necessità.

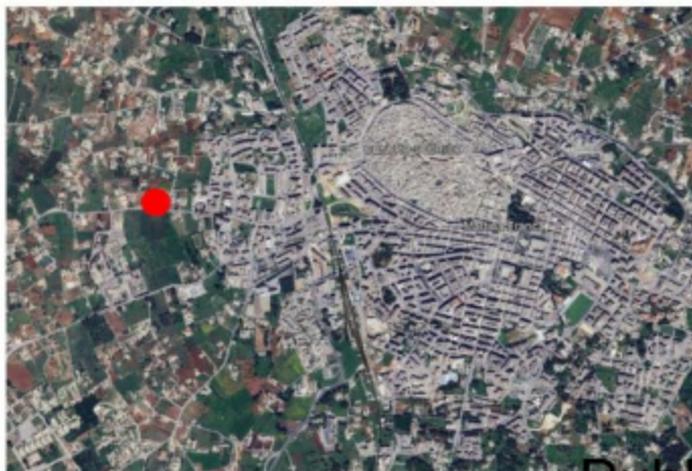


Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:
Lat. 40°42'16.48"N, Long. 17°19'19.92"E.

Il lotto è raggiungibile entrando in Martina Franca dalla SS172 (che collega Taranto a Martina Franca) seguendo le indicazioni sotto riportate.

Procedere su SS172 - Via Taranto, all'entrata della città svoltare a sinistra per Viale dei Pini, dopo 270 m svoltare a destra per Via Capodiferro, dopo 130 m continuare su Via A. Fighera, dopo 260 m alla rotonda prendere l'uscita per Viale della Stazione, dopo 650 m svoltare a sinistra per via della

Murge (SP581), dopo 130 m prendere Via Stefano Raguso, dopo 110 m prendere Via Mottola, proseguire su Via Mottola per circa 700 m prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il lotto è costituito da un'abitazione unifamiliare indipendente in villini dotata di area esterna pertinenziale. L'abitazione ha forma planimetrica rettangolare e si sviluppa su due piani: piano rialzato e piano seminterrato, di minore dimensione rispetto a quello rialzato, in cui è allocata una cantina. Al piano rialzato l'unità immobiliare è suddivisa in soggiorno (25,90 mq), cucina (14,50 mq), sala pranzo (14,40 mq), disimpegno (3,40mq), tre camere da letto (letto A – 16,00 mq; letto B – 10,70 mq; letto C – 13,80 mq), ripostiglio (2,95 mq), e due bagni (bagno A – 5,30 mq; bagno B – 6,10 mq); sviluppa una superficie utile complessiva di 113,05 mq per un'altezza netta interna di 3,00 m. Al piano seminterrato, con accesso sul retro del fabbricato, vi è una cantina di 28,30 mq utili ed altezza netta interna di 1,82 m, confinante con due intercapedini realizzate lungo il fronte ovest del fabbricato.

Perimetralmente al fabbricato vi sono due balconi (balcone A – 71,35 mq; balcone B – 14,00 mq) dai quali si accede all'abitazione dall'area esterna.

La villetta è isolata, pertanto ha esposizione sui quattro lati e tutti gli ambienti sono disposti in modo da essere direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo di aperture presenti sui quattro affacci dell'immobile.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'abitazione così come rilevata (Fig. 3 – 4).

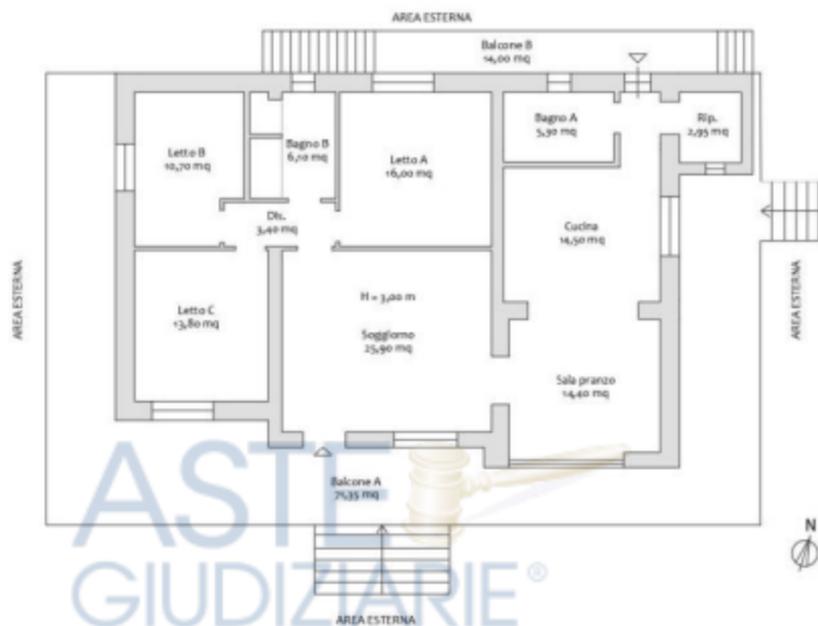


Figura 3: Planimetria abitazione – piano rialzato



Figura 4: Planimetria abitazione - piano seminterrato

All'interno dell'area esterna pertinenziale, avente estensione pari a 748,12 mq, sono stati rilevati diversi manufatti, indicati nella figura sottostante.

Pr. Es. Immobiliare n. 180/2024

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Figura 5

In blu è stata indicata una struttura adibita a box auto, realizzata in muratura con solaio ad unica falda costituito da struttura portante in travi di legno e pannelli rivestiti. Il box ha una superficie utile di 27,50 mq ed altezza netta interna media di 2,80 m (Fig. 6).



Figura 6: Planimetria box auto

In adiacenza al box auto, campita in color magenta nella Fig. 5, vi è una tettoia in legno che funge da copertura ad un'area pavimentata su cui insistono una cucina in muratura e due forni a legna. La superficie coperta è di 42,25 mq (Fig. 7).



Figura 7: Planimetria scivola

1.4. MATERIALI E IMPIANTI

L'accesso al lotto in esame avviene dalla pubblica via per mezzo di cancello metallico a funzionamento automatico. L'area esterna, completamente perimetrata da muretto in pietra con sovrastante rete metallica, è per la maggior parte pavimentata con masselli autobloccanti ed in parte lasciata a verde, con presenza di siepe ornamentale disposta perimetralmente all'area e piantumazioni varie.

La villetta è stata realizzata in muratura portante in conci di tufo con solai piani in latero – cemento. Le pareti perimetrali sono rivestite da elementi in pietra a livello del piano seminterrato e da intonaco tradizionale per esterni in corrispondenza del piano rialzato. La copertura non praticabile è stata pavimentata con Chianche e perimetralmente presenta pensiline a falda unica rivestite con tegole in cotto.

Le scalinate esterne che conducono al piano rialzato ed i balconi sono rivestiti con elementi in pietra di colore chiaro, mentre il parapetto è costituito da ringhiera metallica di colore grigio scuro. L'ingresso all'abitazione avviene per mezzo di portone blindato.

All'interno le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata, ornate da cornici e rosoni in gesso; la pavimentazione è in gres porcellanato effetto pietra dai colori chiari.

grande formato in tutta la zona giorno (soggiorno, cucina, sala pranzo e ripostiglio), mentre nella zona notte vi è il classico parquet.

Nel bagno A (lavabo, bidet, water, vasca da bagno) il pavimento è costituito da lastre di marmo di grande formato e le pareti sono piastrellate a tutt'altezza con elementi in gres porcellanato dai colori chiari. Nel bagno B (lavabo, bidet, water, doccia) la pavimentazione è in gres porcellanato, così come il rivestimento delle pareti; le pareti della doccia sono rivestite con piastrelle effetto mosaico.

Le porte interne sono in tamburato di legno laccate di colore bianco e sono ad anta battente nelle camere da letto e del tipo scorrevole nel ripostiglio e nel disimpegno.

Gli infissi sono in legno di colore marrone scuro, dotati di tapparelle e zanzariere. La porta finestra che dalla cucina conduce al balcone B è dotata altresì di porta metallica esterna con grata.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, gas metano (con allaccio alla rete), idrico (con approvvigionamento d'acqua mediante cisterna di raccolta delle acque piovane) e fognante (con scarico in fossa Imhof). L'impianto termico è alimentato da caldaia e costituito da terminali in ghisa in ogni stanza.

Dal retro dell'abitazione si accede al piano sottostante, il quale, per la naturale orografia dell'area esterna, risulta essere seminterrato rispetto al fronte della villetta e piano terra rispetto al retro della stessa. L'ingresso avviene per mezzo di portone in pvc effetto legno di colore marrone; all'interno la pavimentazione è in marmette e le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura bianca. La cantina possiede impianto elettrico, idrico e fognante, funzionante con le stesse modalità di cui all'abitazione sovrastante.

Sull'area esterna insiste una struttura adibita a box auto coperto, realizzata in muratura con solaio ad unica falda costituito da struttura portante in travi di legno e pannelli rivestiti. In adiacenza vi è una tettoia in legno che funge da copertura ad un'area pavimentata in pietra su cui insistono una cucina in muratura e due forni a legna.

1.5. STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo complessivo dell'intero lotto è buono. Non sono stati riscontrati danneggiamenti riconducibili a fenomeni infiltrativi e/o di umidità.

1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE

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

Tabella 4: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Soggiorno	25,90
Cucina	14,50
Sala pranzo	14,40
Disimpegno	3,40
Letto A	16,00
Letto B	10,70
Letto C	13,80
Ripostiglio	2,95
Bagno A	5,30
Bagno B	6,10
Superficie utile abitabile	113,05
Balcone A	71,35
Balcone B	14,00
Superficie scoperta comunicante (balconi)	85,35
Area esterna	748,12
Superficie scoperta non comunicante	748,12
Box auto	27,50
Tettoia	42,25
Cantina	28,30
Superficie utile non abitabile	98,05

1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



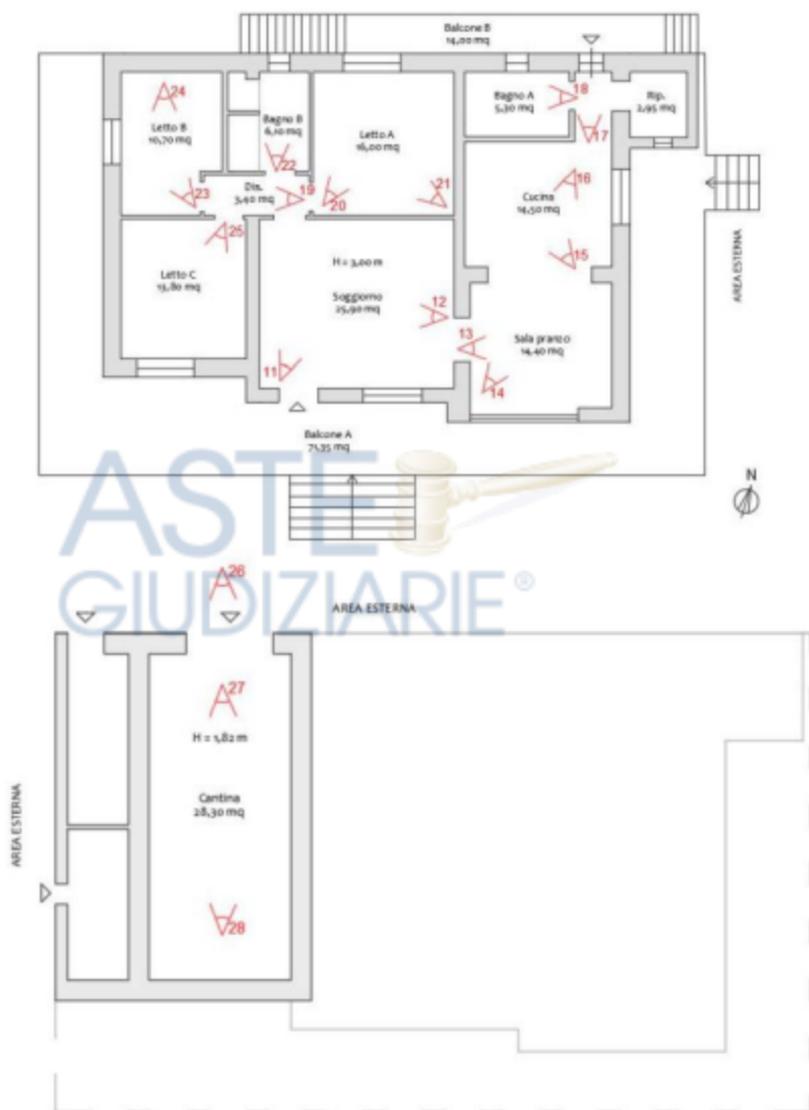


Figura 8: Planimetria con vetri



Foto 2 - Vista aerea



Foto 2 - Vista aerea



Foto 2 - Vista aerea



Foto 2 - Vista aerea

AGG
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Foto 5 - Area esterna



Foto 6 - Area esterna



Foto 7 - Area esterna



Foto 8 - Area esterna



Foto 9 - Box auto



Foto 10 - Tettoia



Foto 11 - Soggiorno



Foto 12 - Soggiorno



Foto 13 - Sala pranzo



Foto 14 - Sala pranzo



Foto 15 - Cucina



Foto 16 - Cucina



Foto 17 - Cucina



Foto 18 - Bagno A



Foto 19 - Disimpegno



Foto 20 - Letto A



Foto 21 - Letto A



Foto 22 - Bagno B



Foto 23 - Letto B



Foto 24 - Letto B



Foto 25 - Letto C



Foto 26 - Ingresso cantina



Foto 27 - Cantina



Foto 28 - Cantina

1.8. CONFINI

Il lotto confina a nord con la proprietà di cui alla p.lla 240, a sud con Strada per Mottola, ad est con la proprietà di cui alla p.lla 472 e ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 215.

1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

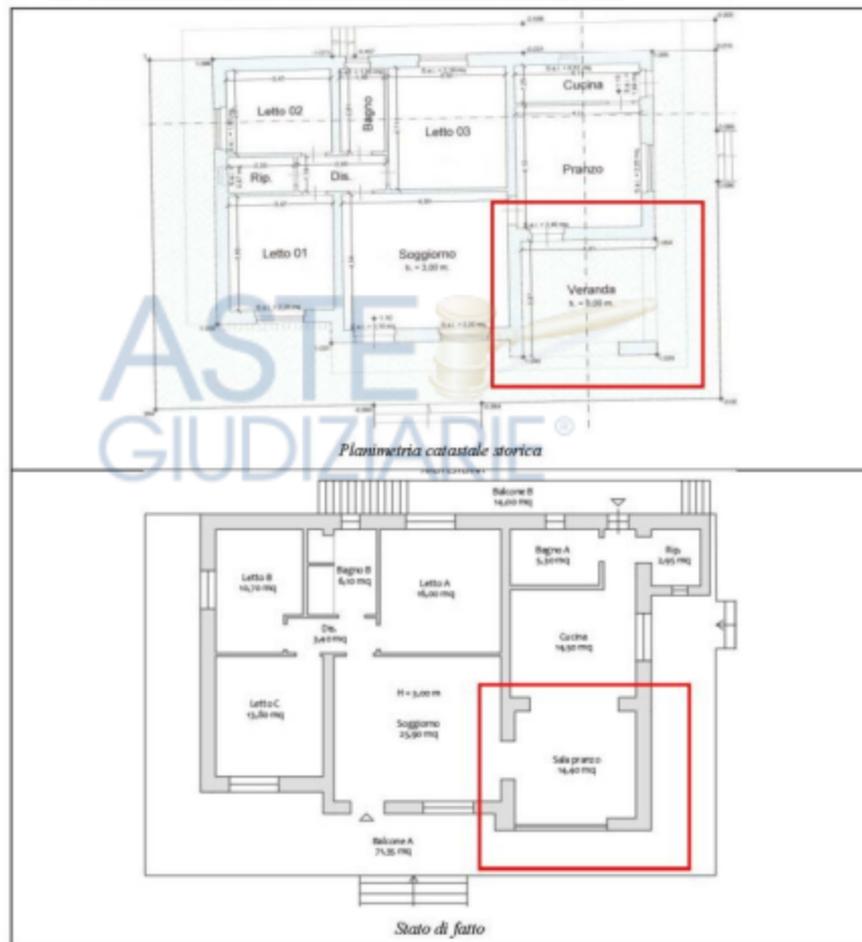
Da regolare accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, lo scrivente CTU ha potuto prendere visione e copia della seguente documentazione tecnica presente presso gli archivi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 3170 rilasciata il 23.02.1974;
- Permesso di Costruire in Sanatoria (artt. 36 e 37 DPR 380/2001) n. 35/2017 rilasciato il 20.04.2017.

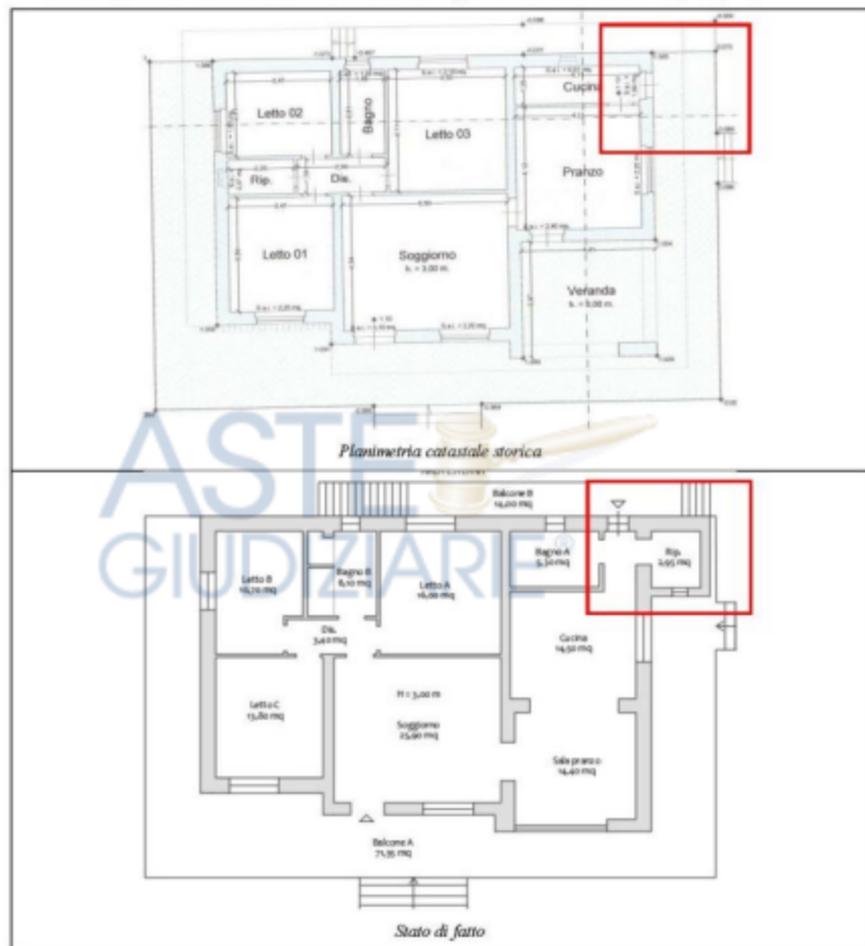
1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra la planimetria dell'immobile assentita con P.d.C. in sanatoria n. 315/2017 e lo stato dei luoghi, rilevato in fase di sopralluogo, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

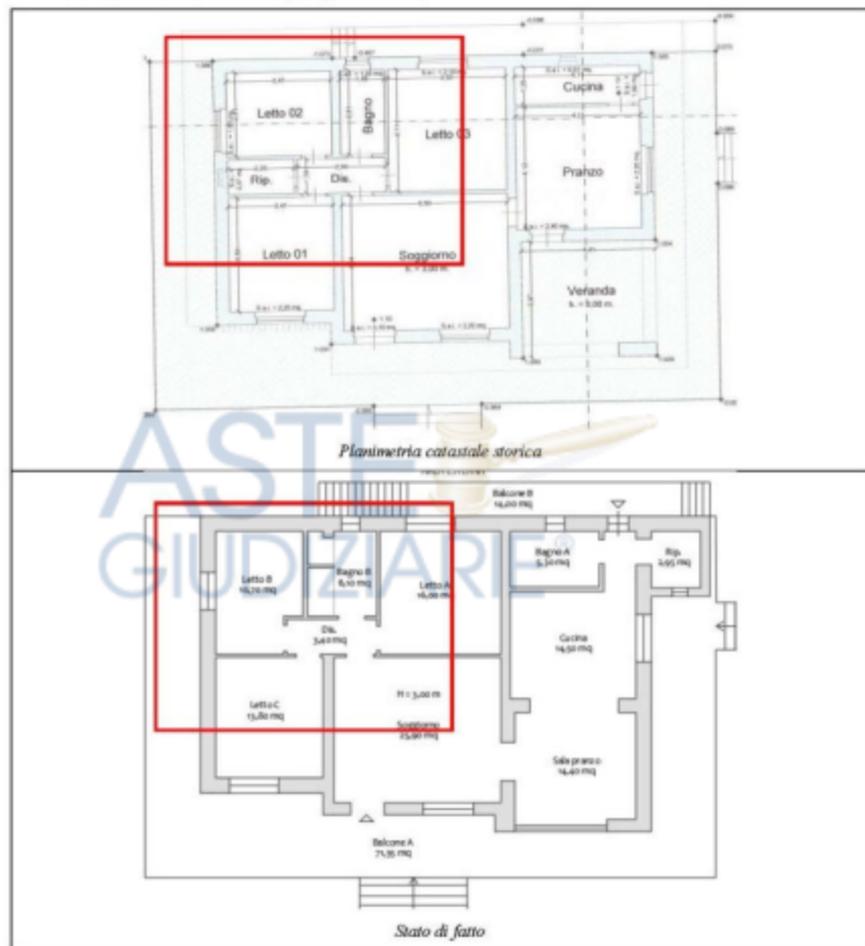
- A. Chiusura dell'originale veranda a creare l'attuale sala da pranzo;

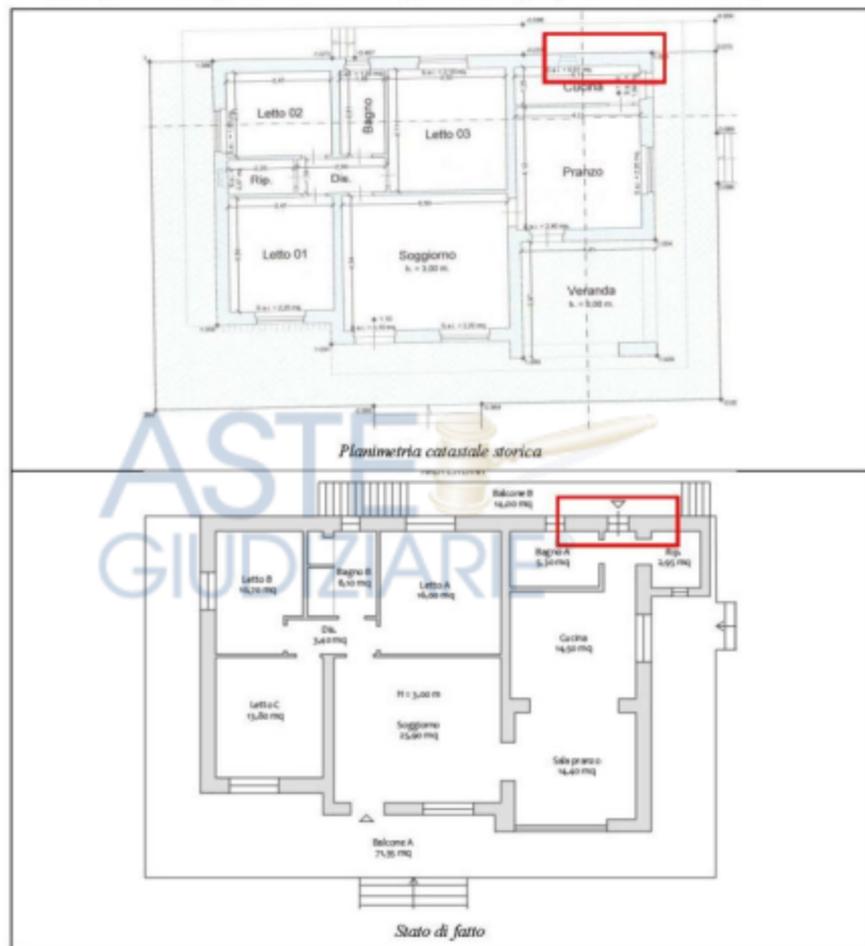


Publicazione

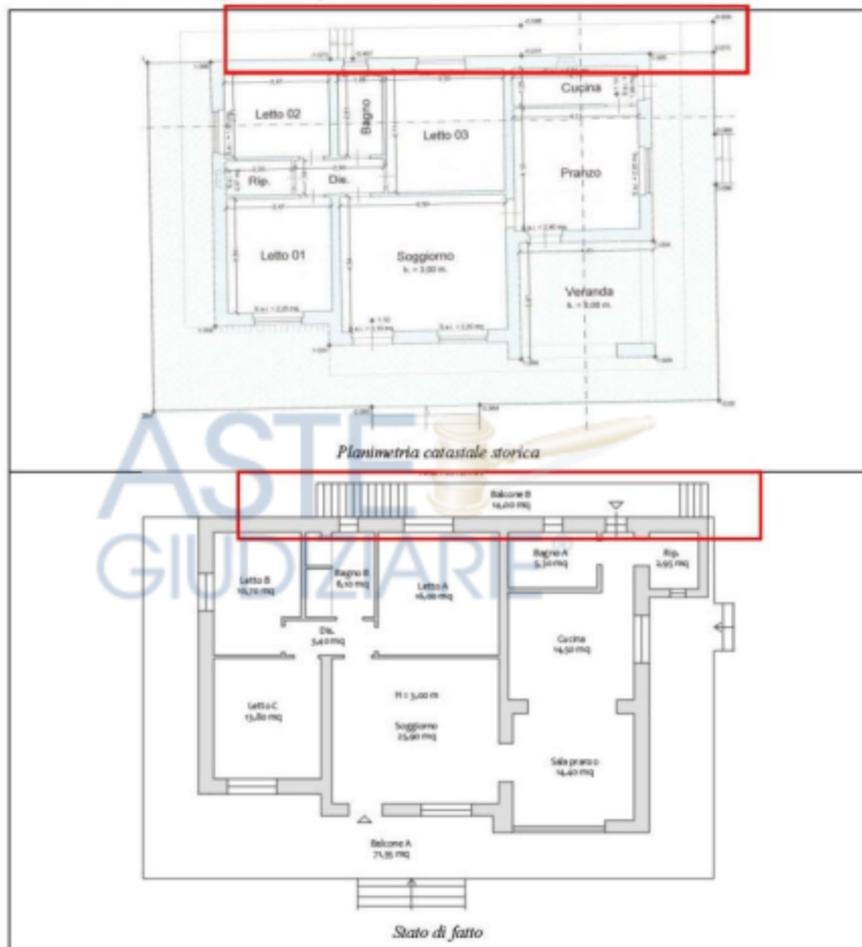
B. Ampliamento dell'unità immobiliare e conseguente realizzazione del ripostiglio;

C. Diversa distribuzione degli spazi interni;

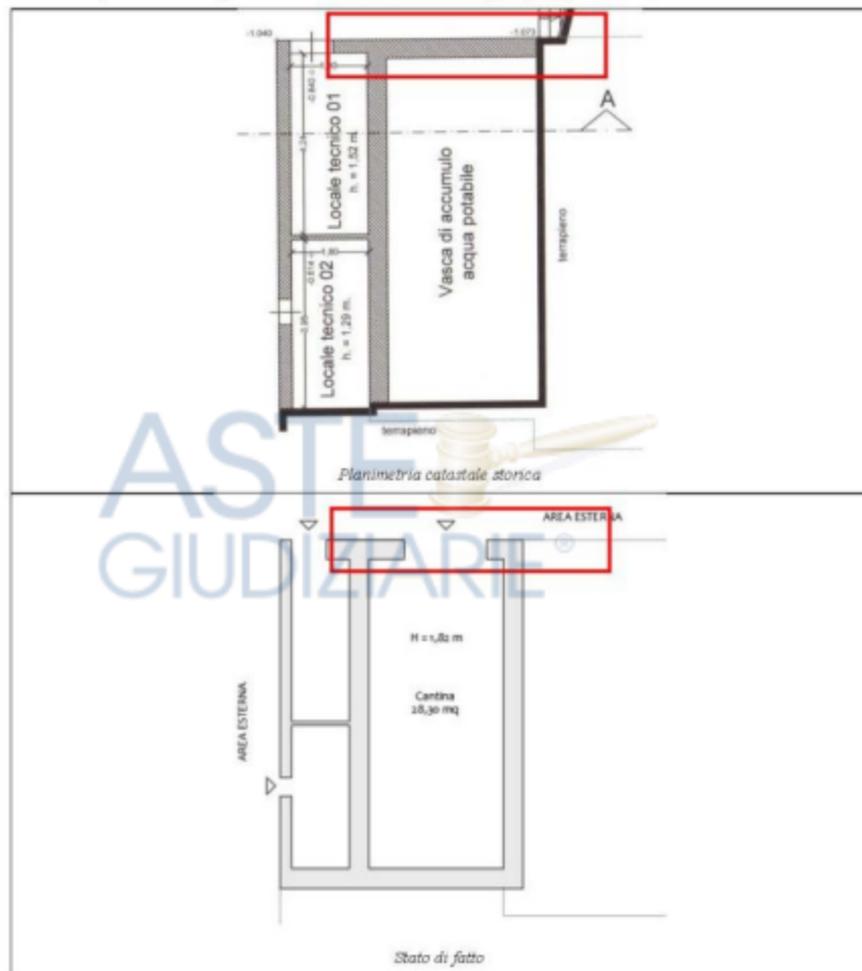


D. Apertura di una porta finestra in corrispondenza del prospetto nord della villetta;

E. Incremento di superficie scoperta mediante la realizzazione del balcone a nord;



F. Apertura di una porta di accesso alla cantina lungo il prospetto nord;



G. Realizzazione del box auto coperto e della tettoia in legno.

Il lotto in esame ricade, secondo il vigente P.R.G. comunale, in zona "F2/2 – zona agricola residenziale" e, secondo il P.P.T.R. ricade:

- In ambito paesaggistico "Murgia dei Trulli"
- Nelle componenti culturali e insediative "BP – immobili e aree di notevole interesse pubblico" e "UCP – paesaggi rurali" (n. 6.3.1)
- Nelle componenti dei valori percettivi "UCP – strade panoramiche" (n. 6.3.2).

Non ricade in area sottoposta a vincolo "p/SIC".

Si precisa che detto immobile è stato già oggetto di accertamento di conformità a seguito del quale è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 35/2017.

Gli interventi di incremento volumetrico dell'abitazione con conseguente modifica della sagoma della stessa, di cui ai punti **A**, **B** e **E**, sono interventi di *ristrutturazione edilizia* subordinati a Permesso di Costruire (art. 10 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001). Nel caso di specie sono stati eseguiti in assenza del titolo autorizzativo (in quanto successivi al P.d.C. in sanatoria n. 35/2017) ed in assenza della necessaria autorizzazione paesaggistica, considerando la situazione di vincolo presente. Pertanto, ricadono tra gli interventi di cui all'art. 33 del DPR 380/2001: gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati su immobili vincolati in assenza del titolo autorizzativo devono essere rimossi ripristinando la condizione assentita dell'immobile, pagando altresì una sanzione pecuniaria.

La realizzazione di nuova volumetria (box auto) e di nuova superficie coperta (tettoia), di cui al punto **G**, si configurano come interventi di *nuova costruzione* subordinati a Permesso di Costruire (art. 10 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001). Nel caso di specie sono stati eseguiti in assenza del titolo autorizzativo (in quanto successivi al P.d.C. in sanatoria n. 35/2017) ed in assenza della necessaria autorizzazione paesaggistica, considerando la situazione di vincolo presente. Pertanto, risulterà necessaria la loro demolizione secondo quanto riportato nell'art. 31 del DPR 380/2001.

L'apertura di una porta finestra, di cui al punto **D**, è un intervento di manutenzione straordinaria che riguarda variazioni prospettiche dell'immobile, secondo quanto riportato nell'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001, ed è subordinato a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 del DPR 380/2001). In questo caso l'intervento è stato realizzato in assenza di S.C.I.A. ed in assenza anche della autorizzazione paesaggistica, rientrando nelle opere di cui all'art. 37 del DPR 380/2001. Ovvero, l'assenza del titolo autorizzativo comporta una sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile (non inferiore a € 1.032,00). Tuttavia, è possibile ottenere il titolo autorizzativo in sanatoria previo accertamento della doppia conformità secondo l'art. 36-bis del DPR 380/2001 [art. introdotto dalla Legge 105/2024 – Salva Casa] e previo pagamento di una

oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile (compreso tra € 1.032,00 ed € 10.328,00). Nel caso di specie, qualora sia accertata anche la conformità paesaggistica (art. 36 comma 5-bis del DPR 380/2001) si dovrà versare una ulteriore sanzione pari al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione, determinati da una perizia di stima.

In merito alla difformità di cui al punto F, ovvero l'apertura della porta d'ingresso della cantina al piano seminterrato, sarà necessario ripristinare lo stato originario del prospetto nord mediante la chiusura dell'apertura.

In ultimo, la diversa distribuzione degli spazi interni, di cui al punto C, rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (art. 6-bis del DPR 380/2001). In questo caso è stata realizzata in assenza di titolo. Pertanto, è possibile richiedere la C.L.L.A. in sanatoria (o C.L.L.A. tardiva) pagando una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001). Detti interventi, nonostante siano stati realizzati su di un immobile soggetto a vincolo paesaggistico, riguardano opere interne che non alterano l'aspetto esteriore dell'edificio e, pertanto, sono esclusi dall'autorizzazione paesaggistica, rientrando tra gli interventi di cui all'All. A del DPR 31/2017.

Successivamente agli interventi su detti, si dovrà provvedere a richiedere il Certificato di Agibilità dell'immobile. In tal caso si dovrà presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 del DPR 380/2001), a firma di un tecnico abilitato, corredata dei certificati di conformità degli impianti nonché del certificato di collaudo strutturale (o certificato di idoneità statica), previo pagamento di una sanzione dovuta alla tardiva segnalazione.

Di seguito si riportano i costi necessari alle attività di ripristino della conformità urbanistica:

- Ripristino della condizione assentita della villetta mediante la demolizione della volumetria aggiuntiva (sala pranzo e ripostiglio) e del balcone sul retro, per un importo complessivo di circa **€ 7.000,00** (cifra comprensiva dell'eventuale pratica edilizia per la demolizione, delle opere di demolizione, delle opere di ripristino, dello smaltimento e conferimento in discarica del materiale di risulta);
- Demolizione del box auto e della tettoia, per un costo complessivo di **€ 9.000,00** (cifra comprensiva dell'eventuale pratica edilizia per la demolizione, delle opere di demolizione e dello smaltimento e conferimento in discarica del materiale di risulta);
- Sanatoria delle nuove aperture sul prospetto nord, per un costo pari a circa **€ 5.000,00** (cifra comprensiva dell'onorario del tecnico progettista, di sanzioni e oblazioni, diritti di segreteria);

- Chiusura dell'apertura d'ingresso della cantina al piano seminterrato, per un costo complessivo di **€ 1.000,00**.
- Sanatoria della diversa distribuzione degli spazi interni per un costo complessivo pari a circa **€ 2.500,00** (cifra comprensiva dell'onorario del tecnico progettista, della sanzione e dei diritti di segreteria);
- Segnalazione Certificata di Agibilità per un costo complessivo di circa **€ 1.500,00** (cifra comprensiva dell'onorario del tecnico asseveratore e della sanzione).

Il tutto per un costo complessivo di **€ 26.000,00**.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate ha evidenziato difformità planimetriche relative alla diversa distribuzione degli spazi interni nonché all'ampliamento dell'unità immobiliare. Tuttavia, alla luce delle difformità di carattere urbanistico – edilizie riscontrate, lo scrivente CTU ritiene che la variazione catastale debba essere eseguita a seguito del ripristino della conformità urbanistica dell'immobile.

Il costo per la variazione catastale, comprensivo dell'onorario del tecnico e delle spese di presentazione, ammonta a circa **€ 1.000,00**.

1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento 11 giugno 2024

Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Arcangelo Rinaldi	03.07.2015	08.07.2015	9880
Martina Franca (TA) - Fg. 109, p.lla 230						
Note: tramite atto di compravendita per notar Arcangelo Rinaldi del 03.07.2015, rep. n. 101131/39382, trascritto in Taranto il 08.07.2015 ai nn. 12678/9880, il [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] la piena proprietà dell'abitazione unifamiliare dotata di area esterna pertinenziale sita in agro di Martina Franca (TA) alla Strada per Mottola n. 78/D, identificata catastalmente al fg. 109, p.lla 230.						

Note: al sig. [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile su detto è pervenuta come di seguito:

- La quota indivisa di 2/6 della piena proprietà in forza di successione legittima in morte [REDACTED] (denuncia di successione registrata in Taranto il 22.06.2004 al n. 1087 vol. 2004 e trascritta il 09.01.2006 al n. 392);
- La quota indivisa di 1/6 della piena proprietà in forza di successione legittima in morte del [REDACTED] (denuncia di successione registrata in Taranto il 30.09.2004 al n. 1449 vol. 2004 e trascritta il 25.11.2008 al n. 2513);
- La quota indivisa di 1/3 della piena proprietà in forza di atto di permuta a rogito del notaio Arcangelo Rinaldi del 05.04.2005 rep. n. 76566, trascritto in Taranto il 21.04.2005 ai nn. 10659/6724.

Si precisa che in merito alle due quote acquisite per successione, risultano trascritte le accettazioni tacite d'eredità in data 08.07.2015 ai nn. 12676/9878 e 12677/9879.

Note: alla [REDACTED] il terreno su cui ora insiste il fabbricato, censito catastalmente al fg. 109, p.lla 230 (ex 215/B), è pervenuto tramite atto di compravendita a rogito del notaio Ennio Cistermino del 02.01.1975, trascritto in Taranto il 31.01.1975.

1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

Tabella 6: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
15313	11579	11.06.2024	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà dell'abitazione unifamiliare dotata di area esterna pertinenziale sita in agro di Martina Franca (TA) alla Strada per Mottola n. 78/D, identificata catastalmente al fg. 109, p.lla 230, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce - Sezione di Taranto in data 29.05.2024.

Tabella 7: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
12679	1582	08.07.2015	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]

Publicazio

ripubblicazione o ripro

A
G

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 167.000,00, totale € 300.600,00) per notar Arcangelo Rinaldi con atto del 03.07.2015 rep. n. 101132/39383, iscritta il 08.07.2015 ai nn. 12679/1582, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante piena proprietà dell'abitazione unifamiliare dotata di area esterna pertinenziale sita in agro di Martina Franca (TA) alla Strada per Mottola n. 78/D, identificata catastalmente al fg. 109, p.lla 230.

Tabella 8: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
14937	1838	26.05.2022	Ipoteca giudiziale	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca giudiziale iscritta il 26.05.2022 ai nn. 14937/1838 a favore di [REDACTED] a.r.l. contro [REDACTED] per la somma di € 130.000,00 in forza della sentenza di condanna del Tribunale di Taranto del 23.05.2022 gravante anche sulla piena proprietà dell'abitazione unifamiliare dotata di area esterna pertinenziale sita in agro di Martina Franca (TA) alla Strada per Mottola n. 78/D, identificata catastalmente al fg. 109, p.lla 230.

1.14. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che non ci sono spese insolute né utenze non saldate.

1.15. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il lotto era occupato dall'esecutato [REDACTED] ed utilizzato come propria residenza principale.

1.16. CRITERI DI STIMA

La determinazione del valore di mercato dell'immobile, ovvero il più probabile prezzo che un bene può assumere date le sue caratteristiche sul mercato, scaturirà dalla media dei valori determinabili attraverso due differenti metodi di stima, il metodo estimativo sintetico – comparativo ed il metodo estimativo analitico, di cui si specificherà nel seguito.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti si riepilogano le superfici riferite all'immobile in esame.

Pubblicazione

ripubblicazione o ripro

A
G

<i>Abitazione</i>			
<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	149,10	100%	149,10
Muri perimetrali condivisi	0,00	50%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	25,00	30%	7,50
	60,35	10%	6,04
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante (area esterna)	748,12	10%	74,81
	0,00	2%	0,00
Superficie pertinenziale non comunicante (cantina)	57,00	25%	14,25
<i>Superficie commerciale</i>			251,70

<i>Box auto</i>			
<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	30,78	100%	30,78
Muri perimetrali condivisi	0,00	50%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale	0,00	30%	0,00
	0,00	10%	0,00
<i>Superficie commerciale</i>			30,78

Metodo sintetico - comparativo

Il metodo di stima sintetico – comparativo permette di determinare il valore economico di un bene 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. Le informazioni saranno reperite sia dalle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

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.

Il prezzo unitario così individuato è stato corretto applicando un coefficiente di merito che considera tutti quei parametri intrinseci ed estrinseci all'unità immobiliare in esame, ed in particolare: ubicazione, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, caratteristiche costruttive, conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme, tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e sicurezza.

Abitazione

Valore di mercato medio O.M.I.	1115,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	1100,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	1500,00	€/mq
Valore medio unitario	1238,33	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a +3,50 %.

Valore di mercato unitario corretto	1281,68	€/mq
-------------------------------------	----------------	-------------

Metodo analitico

Il metodo di stima analitico si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta che il bene economico è, ordinariamente e continuativamente, capace di produrre e che consente di risalire al più probabile valore di mercato dello stesso attraverso la seguente formula:

$$V_m = \frac{B_r}{r}$$


V_m = Valore di mercato dell'immobile

B_r = Reddito annuo che il proprietario ricaverebbe con la locazione dell'immobile, ovvero il reddito lordo a cui vengono detratte le spese (circa pari al 20% del reddito lordo)

r = saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione r da utilizzare deve essere corretto in funzione di alcuni parametri che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante.

Per il calcolo del reddito lordo totale è stato determinato un valore medio di canone mensile desunto dai dati ottenuti dalla consultazione delle fonti di cui sopra.

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
5,80	1459,84	17518,11

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	14 014,49 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	6,40 %	
r corretto	6,17 %	

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	901,91	€/mq
----------------------------	---------------	-------------

Valore di mercato

Dalla media dei due valori ottenuti applicando due differenti metodi di stima, si ottiene il prezzo unitario considerato alla base della determinazione del valore di mercato complessivo dell'immobile in esame.

A tale valore viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto (art. 568 epc), stimata nel caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile, e vengono detratte le spese relative all'attività di sanatoria urbanistica.

Tabella 9: Determinazione valore di mercato abitazione

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Spese variazione catastale</i>	<i>Spese per ripristino immobile</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
1091,79	€ 274 800,48	9 000,00 €	1 000,00 €	17 000,00 €	247 800,48 €	12 390,02 €	235 410,46 €

Per quel che riguarda la determinazione del valore di stima del box auto, lo scrivente ritiene di non dover utilizzare i valori di riferimento reperibili presso la banca dati O.M.I. nonché presso le maggiori agenzie immobiliari relativi alla categoria catastale dei box auto, poiché l'immobile in esame, per sua natura e conformazione, non rientra appieno in tale categoria. Pertanto, lo scrivente, a seguito di adeguata analisi dei prezzi di mercato relativi a beni similari, ha determinato il prezzo unitario di stima pari a 300,00 €/mq.

Tabella 10: Determinazione valore di mercato box auto

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
300,00	€ 9 234,00	461,70 €	8 772,30 €

VALORE COMPLESSIVO: € 244.000,00

1.17. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare in villini, dotata di area esterna pertinenziale, ubicata in agro di Martina Franca (TA), in piena Valle d'Itria, alla Strada per Mottola n. 78/D, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 109, p.lla 230, cat. A/7, classe 3, 8 vani, rendita € 723,04 e confinante a nord con la proprietà di cui alla p.lla 240, a sud con Strada per Mottola, ad est con la proprietà di cui alla p.lla 472 e ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 215.

L'abitazione al piano rialzato è suddivisa in soggiorno, cucina, sala pranzo, disimpegno, tre camere

da letto, due bagni ed un ripostiglio, per una superficie utile complessiva di 113,05 mq, oltre due balconi perimetrali aventi superficie scoperta di 85,35 mq, mentre al piano seminterrato, avente estensione minore rispetto a quello sovrastante, vi è una cantina di 28,30 mq. Sull'area esterna di proprietà esclusiva che si estende per circa 750 mq sono stati realizzati un box auto, con superficie utile di 27,50 mq) ed una tettoia in legno avente superficie coperta di 42,25 mq che funge da copertura ad un'area pavimentata su cui insiste una cucina in muratura e due forni a legna.

L'intero lotto versa in buone condizioni di manutenzione; l'abitazione è dotata di impianto idrico, con approvvigionamento dalla cisterna di raccolta acque piovane, impianto fognario, con scarico in fossa Imhof, impianto elettrico e impianto gas metano con allaccio alla rete. Dispone anche di un impianto di riscaldamento alimentato da caldaia e con terminali in ghisa in ogni stanza.

Dal punto di vista urbanistico sono state riscontrate difformità i cui costi per l'attività di sanatoria e per la demolizione sono stati debitamente conteggiati nella determinazione del valore di stima del lotto. Sono state altresì riscontrate difformità catastali per cui si ritiene necessario eseguire variazione catastale.

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato come propria residenza.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, li 12 dicembre 2024

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO	
Dott. Ing. PUGLIESE Maurizio n° 2912	Sezione A Settore: Ciclo Ambientale

