

**INDICE ANALITICO**

INDICE	P.	1
PREFAZIONE	P.	2
<i>Lotto1</i>		
DESCRIZIONE BENI	P.	4
SOPRALLUOGHI	P.	5
OPERAZIONI PERITALI	P.	5
REINDIVIDUAZIONE DEL LOTTO	P.	5
DESCRIZIONE	P.	6
CARATTERISTICHE ZONA	P.	6
DESCRIZIONE TERRENO E INDICI	P.	7
UNITA' IMMOBILIARE	P.	7
MATERIALI E IMPIANTI	P.	8
STATO MANUTENTIVO	P.	8
CONCLUSIONI	P.	8
PERTINENZE	P.	9
CONFINI	P.	10
PRATICA EDILIZIA	P.	10
ABITABILITA'	P.	10
DIFFORMITA'	P.	10
TRASCRIZIONI CONTRO	P.	12
METODO DI STIMA	P.	13
DESCRIZIONE SINTETICA	P.	13
VALUTAZIONE	P.	15
<i>Lotto2</i>		
DESCRIZIONE BENE	P.	16
SOPRALLUOGHI	P.	17
OPERAZIONI PERITALI	P.	17
REINDIVIDUAZIONE DEL LOTTO	P.	17
DESCRIZIONE	P.	18
CARATTERISTICHE ZONA	P.	18

AREA PERTINENZIALE	P.	18
UNITA' IMMOBILIARE	P.	19
MATERIALI E IMPIANTI	P.	19
STATO MANUTENTIVO	P.	20
CONCLUSIONI	P.	20
PERTINENZE	P.	20
CONFINI	P.	21
PRATICA EDILIZIA	P.	22
ABITABILITA'	P.	22
DIFFORMITA'	P.	22
TRASCRIZIONI CONTRO	P.	23
METODO DI STIMA	P.	24
DESCRIZIONE SINTETICA	P.	24
VALUTAZIONE	P.	25

## Prefazione

Udienza di giuramento: 26.11.2009

All'udienza, dopo il giuramento di rito, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Martino Casavola poneva al sottoscritto Geom. Francesco Galeandro, nominato esperto, i seguenti quesiti:

acquisisca l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato, la documentazione anagrafica ritenuta utile e, ove necessari, le planimetrie catastali delle unità immobiliari nonché la documentazione presso gli Uffici tecnici Comunali e gli atti di successione; eseguiti gli opportuni sopralluoghi previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed agli eventuali comproprietari e a mezzo fax al Creditore precedente e ai creditori intervenuti della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, provveda:

- a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo ove necessario e previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39; ed, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, se necessario provveda alla sua correzione o redazione ai fini dell'individuazione del bene;
- c) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive dica:
  - c<sub>1</sub>) se le opere sono sanabili;
  - c<sub>2</sub>) se vi è in corso una pratica di sanatoria edilizia indicandone lo stato;
  - c<sub>3</sub>) se per il rilascio della C.E. è necessario il parere preventivo di altri Uffici Tecnici;
  - c<sub>4</sub>) i probabili relativi costi;Sulla scorta della documentazione agli atti della procedura
- d) accerti se alla data della trascrizione del pignoramento (o pignoramenti) l'esecutato risulti proprietario unico o per quota indivisa dell'immobile pignorato, anche con riguardo al regime di cui all'art. 177 c.c., ovvero titolari di altro diritto reale;

- e) accerti se nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risultino iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o di sequestri sul bene pignorato, indicandone, in caso affermativo, gli estremi.

**Lotto 1** = (Immobile sito in agro di Taranto, in via della Lippa n. 2)  
**Dati Catastali acquisiti dagli atti esecutivi** = Foglio 248 di Taranto, p.lla 139, sub 1

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Identificazione e descrizione del bene oggetto di esecuzione
<b>Comune di Taranto</b>		
267/2009	1	<p>La proprietà immobiliare considerata è costituita da un lotto di terreno di forma parallelepipedica, interamente recintato con entro stante deposito a cui sono annessi due porticati, il tutto ubicato in agro del Comune di Taranto, in via della Lippa n. 2.</p> <p>La proprietà immobiliare oggetto di relazione risulta composta come segue:                      Deposito, n. 2 porticati attigui al deposito, circostante terreno interamente recintato.</p> <p>La presente unità immobiliare per quanto sopra descritto si sviluppa come segue: deposito = mq 17,50; tettoia "1" = mq. 23,70; tettoia "2" = 36,10 mq.; terreno pertinenziale = mq. 820,00.</p>

Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<b>Comune di Taranto</b>							
1	248	139		C/2	6	18 mq.	€ 100,40
In ditta:						proprietà per 1/1	

Catasto urbano - Dati aggiornati								
Lt.	Mod.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<b>Comune di Taranto</b>								
1	Si	248	139	1	C/6	6	20 mq.	€ 111,55
proprietà per 1/1								

#### Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 19 dicembre 2009, previa comunicazione tramite raccomandata a/r spedita alla proprietaria dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione in data 01.12.2009.

Le operazioni peritali hanno riguardato rilievi metrici e fotografici atti a verificare la rispondenza dell'immobile rispetto alla documentazione catastale in atti, oltre alla verifica e accertamento delle condizioni igieniche sanitarie nonché di conservazione del cespite immobiliare.

#### Sopralluoghi

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 19 dicembre 2009, previa comunicazione tramite raccomandata a/r spedita alla proprietaria dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione in data 01.12.2009.

#### Reindividuazione dei lotti

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

Reindividuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
<b>Comune di Taranto</b>		
267/2009	1	<p>La proprietà immobiliare considerata è costituita da un lotto di terreno di forma parallelepipedica, interamente recintato con entro stante deposito a cui sono annessi due porticati, il tutto ubicato in agro del Comune di Taranto, in via della Lippa n. 2</p> <p>La proprietà immobiliare oggetto di relazione risulta composta come segue: Deposito, n. 2 porticati attigui al deposito, circostante terreno interamente recintato.</p> <p>La presente unità immobiliare per quanto sopra descritto si sviluppa come segue: deposito = mq 17,50; tettoia "1" = mq. 23,70; tettoia "2" = 36,10 mq.; terreno pertinenziale = mq. 820,00.</p>

Catasto urbano - Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<b>Comune di Taranto</b>							
1	248	139	1	C/6	6	20 mq.	€ 111,55
proprietà per 1/1							

### **Lotto 1**

Descrizione dell'unità immobiliare:

La proprietà immobiliare considerata è costituita da un lotto di terreno di forma parallelepipedica, interamente recintato con entro stante deposito a cui sono annessi due porticati, il tutto ubicato in agro del Comune di Taranto, in via della Lippa n. 2

La proprietà immobiliare oggetto di relazione risulta composta come segue:

Deposito, n. 2 porticati attigui al deposito, circostante terreno interamente recintato.

La presente unità immobiliare per quanto sopra descritto si sviluppa come segue: deposito = mq 17,50; tettoia "1" = mq. 23,70; tettoia "2" = 36,10 mq.; terreno pertinenziale = mq. 820,00.

### **Caratteristiche zona**

L'unità immobiliare oggetto di relazione, ricade in agro del comune di Taranto. Essa dista circa 4 km. dal centro abitato e nonostante la facilità di raggiungimento della stessa risulta tuttavia distanziata dai centri di prima necessità.

### **Area pertinenziale**

È di pertinenza dell'unità immobiliare una superficie scoperta che comprende aree di verde.

### **Fabbricato**

La proprietà immobiliare considerata è costituita da un lotto di terreno di forma parallelepipedica, interamente recintato con entro stante deposito a cui sono annessi due porticati, il tutto ubicato in agro del Comune di Taranto, in via della Lippa n. 2

Dal punto di vista igienico sanitario, le condizioni dell'unità immobiliare sono risultate medio-crisi per l'utilizzo cui la stessa è destinata. In fase di sopralluogo sia il deposito che i porticati ad esso attigui non hanno presentato condizioni di precarietà.

Nel complesso la struttura non ha presentato lesioni gravi, mentre sono evidenti aloni di umidità e alcune superfici murarie da ripristinare dovute solo all'assenza di una continua manutenzione ordinaria.

**Terreno**

Il terreno cui è inserito il deposito con attigui due porticati è accreditato catastalmente da una superficie pari a mq. 1140 compreso il deposito. In realtà la superficie catastalmente indicata tiene conto della strada da cui si accede al terreno ormai detratta dalla proprietà immobiliare. Ne consegue che dai rilievi effettuati il reale sviluppo del terreno la netto della superficie occupata dal deposito e dai due porticati è stata accertata in mq. 820.

Dal rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno circostante è emerso che lo stesso ricade in area destinata a parchi giochi e sport i cui indici urbanistici sono di seguito indicati:

indici urbanistici

L'edificazione, nell'ambito di tale zona, prevede le seguenti norme di attuazione:

- 1) I.F.F. 1 mc/mq.
- 2) Area minima del lotto = non stabilita
- 3) Area coperta max = mq/mq 0,2
- 4) N. Piani ammissibili = non stabilito
- 5) H massima edifici = 20,00 m.
- 6) Distanza minima dai confini in rapporto all'altezza= m. 1/2
- 7) Distanza minima dai confini in assoluto= non stabilito
- 8) Distanza minima dagli edifici in rapporto all'altezza= m. 1/1
- 9) Indice di piantumazione = 100 alberi per ettaro

**Unità immobiliare**

La proprietà immobiliare considerata è costituita da un lotto di terreno di forma parallelepipedica, interamente recintato con entro stante deposito a cui sono annessi due porticati, il tutto ubicato ubicato in agro del Comune di Taranto, in via della Lipa n. 2

La proprietà immobiliare oggetto di relazione risulta composta come segue:

Deposito, n. 2 porticati attigui al deposito, circostante terreno interamente recintato.

La presente unità immobiliare per quanto sopra descritto si sviluppa come segue: deposito = mq 17,50; tettoia "1" = mq. 23,70; tettoia "2" = 36,10 mq.; terreno pertinenziale = mq. 820,00.

Da indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Taranto, è emerso che il deposito è stato realizzato abusivamente e per il quale è stata richiesta domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 in data 20.01.1986 a cui è seguita il rilascio della regolare concessione edilizia pratica n. 11288/C dell'11 ottobre 2004.

Tuttavia è da rilevare la presenza di due porticati come evidenziato sull'allegato grafico di rilievo realizzati abusivamente e per i quali non risultano istanze di sanatoria avanzate presso l'ufficio condono del Comune di Taranto.

**Materiali e impianti****Caratteristiche costruttive.**

- Struttura portante in muratura, con muri di compattatura esterna dello spessore di cm. 23.
- Solaio piano in laterocemento.
- Intonaci interni di tipo civile, rifiniti a stucco su pareti verticali e soffitti in cattive condizioni di manutenzione.
- Prospetti esterni rivestiti con intonaco civile tinteggiato con idropittura plastica bisognosa di interventi manutentivi.
- Pavimento in cemento
- Infissi esterni di ferro.

**Impianti**

L'unità immobiliare risulta corredata di solo impianto elettrico bisognoso di adeguamento ai sensi della L. 46/90

**Stato manutentivo**

L'immobile oggetto di perizia si è presentato in condizioni igienico sanitarie scadenti, anche se è da rammentare l'utilizzo dello stesso in qualità di deposito di attrezzature.

In condizioni scadenti si presentano i prospetti esterni dove sono evidenti piccole aree di muratura divelta oltre ad evidenti aloni di umidità.

In normali condizioni sono da giudicare i due porticati di cui il primo realizzato con intelaiatura in legno, ed il secondo in policarbonato e pilastri in ferro.

Per quanto attiene il terreno pertinenziale durante il sopralluogo si è evinto un andamento pianeggiante con la presenza di piantagioni selvatiche. Nel complesso lo stato manutentivo del fondo non è da considerarsi scadente.

**Conclusioni**

La proprietà immobiliare considerata è costituita da un lotto di terreno di forma parallelepipedica, interamente recintato con entro stante deposito a cui sono annessi due porticati, il tutto ubicato in agro del Comune di Taranto, in via della Lippa n. 2

La proprietà immobiliare oggetto di relazione risulta composta come segue:

Deposito, n. 2 porticati attigui al deposito, circostante terreno interamente recintato.

La presente unità immobiliare per quanto sopra descritto si sviluppa come segue: deposito = mq 17,50; tettoia "1" = mq. 23,70; tettoia "2" = 36,10 mq.; terreno pertinenziale = mq. 820,00.



L'immobile oggetto di perizia si è presentato in condizioni igienico sanitarie scadenti, anche se è da rammentare l'utilizzo dello stesso in qualità di deposito di attrezzature.

In condizioni scadente si presentano i prospetti esterni dove sono evidenti piccole aree di muratura divelta oltre ad evidenti aloni di umidità.

In normali condizioni sono da giudicare i due porticati di cui il primo realizzato con intelaiatura in legno, ed il secondo in policarbonato e pilastri in ferro.

Per quanto attiene il terreno pertinenziale durante il sopralluogo si è evinto un andamento pianeggiante con la presenza di piantagioni selvatiche. Nel complesso lo stato manutentivo del fondo non è da considerarsi scadente.

### Pertinenze

L'immobile ha come pertinenza un'area scoperta pertinenziale.

Ambienti	
<b>Superficie utile non abitabile</b>	<b>Superficie</b>
Deposito	16,65 mq.

Ambienti	
<b>Superfici utili accessorie</b>	<b>Superficie</b>
Porticato 1	23,70 mq.
Porticato 2	36,10 mq.

Pertinenze	Superficie
Area scoperta = terreno edificabile (urbanisticamente inserito in parchi giochi e sport)	820 mq.

Riepilogo ambienti	
<b>Tipologia</b>	<b>Area</b>
La superficie commerciale è così calcolata:	46,55 mq.
<ul style="list-style-type: none"> <li>superficie calpestabile calcolata al 100% del suo sviluppo reale</li> <li>superficie utile accessoria calcolata al 50% del suo sviluppo reale</li> </ul>	

<b>Tipologia</b>	<b>Area</b>
La superficie commerciale è così calcolata:	820 mq.
<ul style="list-style-type: none"> <li>superficie scoperta</li> </ul>	

**Confini**

L'unità immobiliare rientrante nel foglio 248 del comune di Taranto e contraddistinta dalla p.lla 139 nella sua interezza (terreno con entro stante deposito) confina a nord con Via della Lippa, a sud con la p.lla 140 di altra proprietà, ad est con la p.lla 142 di altra proprietà, ad ovest con la p.lla 136 di altra proprietà.

Catasto Urbano						
Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<b>Comune di Taranto</b>						
248	139	1	C/6	6	20 mq.	€ 111,55
In ditta proprietà per 1/1						

**Pratica edilizia**

Da un'indagine tecnica condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto settore condono edilizio, è emerso che il solo deposito è risultato regolarizzato ai sensi del condono L. 47/85. Infatti il deposito è stato realizzato abusivamente e per il quale è stata richiesta domanda di sanatoria in data 20.01.1986 a cui è seguito il rilascio della regolare concessione edilizia pratica n. 11288/C dell'11 ottobre 2004.

**Abitabilità**

L'unità immobiliare non è corredata di abitabilità

**Diffornità**

Da un'indagine tecnica condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto settore Urbanistica, è emerso che l'unità immobiliare in oggetto è risultata parzialmente difforme.

Infatti da un raffronto fra lo stato effettivo dei luoghi e la documentazione tecnica reperita presso gli uffici competenti, è stato riscontrato l'illegittimità dei due porticati realizzata senza le adeguate autorizzazioni comunali, per tanto le stesse sono da ritenersi completamente abusive.

L'abuso riscontrato anche se regolarmente accatastato, non ha possibilità di regolarizzazione se non invocando l'articolo 34 del D.P.R. 380/01, che consente laddove ci siano i presupposti individuati in fase di istruttoria di poter evitare la demolizione, generando il pagamento di una sanzione pari al doppio del valore venale dell'abuso commesso, stabilito dall'Ufficio del Catasto di Taranto previa comunicazione da parte del comune di Taranto.

E' tuttavia possibile inoltrare la richiesta di sanatoria presso il competente ufficio tecnico del comune di Taranto presentando la seguente documentazione:

- 1) Progetto edilizio
- 2) Perizia tecnica descrittiva giurata sull'impossibilità di demolizione dell'abuso commesso
- 3) Copia accatastamento
- 4) Parere vincolo ambientale
- 5) Parere vincolo idrogeologico
- 6) Versamento oneri concessori che saranno calcolati in fase di istruttoria della pratica dopo la presentazione dei grafici di progetto.
- 7) Sanatoria che sarà determinata in caso di non rinego dell'istanza.

La spesa tecnica presunta per l'istruttoria della pratica a cura di un tecnico libero professionista incaricato, è stata stimata in € 4.500,00.

### Conclusioni

La proprietà immobiliare considerata è costituita da un lotto di terreno di forma parallelepipedica, interamente recintato con entro stante deposito a cui sono annessi due porticati, il tutto ubicato in agro del Comune di Taranto, in via della Lippa n. 2

La proprietà immobiliare oggetto di relazione risulta composta come segue:

Deposito, n. 2 porticati attigui al deposito, circostante terreno interamente recintato.

La presente unità immobiliare per quanto sopra descritto si sviluppa come segue: deposito = mq 17,50; tettoia "1" = mq. 23,70; tettoia "2" = 36,10 mq.; terreno pertinenziale = mq. 820,00.

L'immobile oggetto di perizia si è presentato in condizioni igienico sanitarie scadenti, anche se è da rammentare l'utilizzo dello stesso in qualità di deposito di attrezzature.

In condizioni scadente si presentano i prospetti esterni dove sono evidenti piccole aree di muratura divelta oltre ad evidenti aloni di umidità.

In normali condizioni sono da giudicare i due porticati di cui il primo realizzato con intelaiatura in legno, ed il secondo in policarbonato e pilastri in ferro.

Per quanto attiene il terreno pertinenziale durante il sopralluogo si è evinto un andamento pianeggiante con la presenza di piantagioni selvatiche. Nel complesso lo stato manutentivo del fondo non è da considerarsi scadente.

#### Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 29.06.2009

Diritto	Quota	perv. per	Rogante	Data	Trascr.	n°
Foglio 248 di Taranto, Particella 139 -						

proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Ettore Leccese	21.02.2003	11.03.2003	830
-----------	-----	---------------	-----------------------	------------	------------	-----

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
17755/10995	29.06.2009	Pignoramento immobiliare	A favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e contro

**Stato di possesso**

Il presente immobile è risultato catastalmente di proprietà

**N.B.:** dalla lettura del certificato notarile redatto dal notaio dott. Giuseppe Ladisa si è evinto che l'atto di compravendita a rogito del Notaio Ettore Leccese redatto in data 21.02.2003 e trascritto a Taranto il 24 febbraio 2003 al n. 3840/2887 è stato dichiarato su Sentenza del Tribunale di Taranto del 15 settembre 2006 (inefficace) nei confronti di \_\_\_\_\_ in accoglimento della domanda della società attrice Sanpaolo Banco di Napoli S.p.A.

Dalla richiesta dell'atto di trasferimento inoltrata al notaio dott. Ettore Leccese di cui mi è stata fornita copia che si allega alla presente perizia di stima è emerso che l'atto di compravendita in cui trasferiva a il bene oggetto di pignoramento non corrisponde ai dati indicati sul certificato notarile, in quanto i dati esatti sono quelli sopra indicati e che di seguito si riportano:

**atto di compravendita a rogito del notaio Ettore Leccese a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_, redatto a Taranto in data 21 febbraio 2003 e ivi registrato in data 11 marzo 2003 al n. 830.**

Si dichiara inoltre che nulla è emerso dalla visura catastale relativo all'immobile pignorato in merito alla sentenza sopra citata.

Documentazione allegata/verificata						
Atto di provenienza	Plan. att.	Plan. cat.	Plan. prog.	locazione	Estr. matr.	Condono
Si	Si	Si	No	No	Si	Si

Verifica allegato 2					
n. trascr.	Estratto di mappa	c. catastale.	c. ipotecario e notarile	Dest. Urbanistica	Stor.
Si	No	Si	Si	No	---

**Conclusioni**

La proprietà immobiliare considerata è costituita da un lotto di terreno di forma parallelepipedica, interamente recintato con entro stante deposito a cui sono annessi due porticati, il tutto ubicato in agro del Comune di Taranto, in via della Lippa n. 2

La proprietà immobiliare oggetto di relazione risulta composta come segue:

Deposito, n. 2 porticati attigui al deposito, circostante terreno interamente recintato.

La presente unità immobiliare per quanto sopra descritto si sviluppa come segue: deposito = mq 17,50; tettoia "1" = mq. 23,70; tettoia "2" = 36,10 mq.; terreno pertinenziale = mq. 820,00.

L'immobile oggetto di perizia si è presentato in condizioni igienico sanitarie scadenti, anche se è da rammentare l'utilizzo dello stesso in qualità di deposito di attrezzature.

In condizioni deteriorate si presentano i prospetti esterni dove sono evidenti piccole aree di muratura divelta oltre ad evidenti aloni di umidità.

In normali condizioni sono da giudicare i due porticati di cui il primo realizzato con intelaiatura in legno, ed il secondo in policarbonato e pilastrini in ferro.

Per quanto attiene il terreno pertinenziale durante il sopralluogo si è evinto un andamento pianeggiante con la presenza di piantagioni selvatiche. Nel complesso lo stato manutentivo del fondo non è da considerarsi scadente.

**Metodo di stima**

Il metodo di stima condotto è stato quello comparativo, infatti, al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile oggetto di stima, sono state condotte accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili quali caratteristiche costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e disponibilità dei servizi pubblici.

**Descrizione sintetica**

La proprietà immobiliare considerata è costituita da un lotto di terreno di forma parallelepipedica, interamente recintato con entro stante deposito a cui sono annessi due porticati, il tutto ubicato in agro del Comune di Taranto, in via della Lippa n. 2

La proprietà immobiliare oggetto di relazione risulta composta come segue:

Deposito, n. 2 porticati attigui al deposito, circostante terreno interamente recintato.

La presente unità immobiliare per quanto sopra descritto si sviluppa come segue: deposito = mq 17,50; tettoia "1" = mq. 23,70; tettoia "2" = 36,10 mq.; terreno pertinenziale = mq. 820,00.

L'immobile oggetto di perizia si è presentato in condizioni igienico sanitarie scadenti, anche se è da rammentare l'utilizzo dello stesso in qualità di deposito di attrezzature.

In condizioni scadente si presentano i prospetti esterni dove sono evidenti piccole aree di muratura divelta oltre ad evidenti aloni di umidità.

In normali condizioni sono da giudicare i due porticati di cui il primo realizzato con intelaiatura in legno, ed il secondo in polycarbonato e pilastri in ferro.

Per quanto attiene il terreno pertinenziale durante il sopralluogo si è evinto un andamento pianeggiante con la presenza di piantagioni selvatiche. Nel complesso lo stato manutentivo del fondo non è da considerarsi scadente.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Taranto al Foglio di Mappa n. 248 di Taranto, particella 139, sub 1, categoria C/6, classe 6°, consistenza 20 mq., rendita catastale € 111,55

Confini:

L'unità immobiliare rientrante nel foglio 248 del comune di Taranto nella sua interezza (terreno con entro stante deposito) confina a nord con Via della Lippa, a sud con la p.lla 140 di altra proprietà, ad est con la p.lla 142 di altra proprietà, ad ovest con la p.lla 136 di altra proprietà.

Da un'indagine tecnica condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto settore condono edilizio, è emerso che il solo deposito è risultato regolarizzato ai sensi del condono L. 47/85. Infatti il deposito è stato realizzato abusivamente e per il quale è stata richiesta domanda di sanatoria in data 20.01.1986 a cui è seguita il rilascio della regolare concessione edilizia pratica n. 11288/C dell'11 ottobre 2004.

I due porticati attigui al locale deposito sono risultati abusivi e non hanno possibilità di regolarizzazione se non invocando l'articolo 34 del D.P.R. 380/01 che consente laddove ci siano i presupposti di poter evitare la demolizione, pagando una sanzione pari al doppio del valore venale dell'abuso commesso, stabilito dall'Ufficio del Catasto di Taranto previa comunicazione da parte del comune di Taranto. La spesa tecnica prevista per l'eventuale regolarizzazione è stata stimata in € 4.500,00 alla quale vanno aggiunte le sanzioni amministrative stimate a giudizio dell'ufficio tecnico erariale di Taranto ma non preventivamente stimabili.

**1) Indice di valutazione al mq. deposito e porticati: € 500,00**

**Superficie commerciale = mq. 46,55**

**Valore di mercato: € 23.275,00**

**2) Indice di valutazione al mq. terreno edificabile (Parchi Giochi e Sport): € 30,00**

**Superficie commerciale effettivamente rilevata = mq. 820**

**Valore di mercato: € 24.600,00**

**Valore totale precedenti voci 1) e 2) =**

**Valore di mercato: € 47.875,00**

Valore detratto le spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità riscontrate =

- Valore di mercato = € 47.875,00
- Spese tecniche di regolarizzazione esclusa sanzione da calcolarsi al momento dell'istruttoria = € 4.500,00
- Valore definitivo = € 47.875,00 - 4.500,00 = € **43.375,00**

**Lotto 2** = (Immobile ad uso abitativo sito nel comune di Leporano in località Saturo in Via Brasile n. 17, piano primo)

**Dati Catastali acquisiti dagli atti esecutivi** = Foglio 9 di Leporano, p.lle 1130-1132, sub 2

**Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

Proc. n°	Lotto	Identificazione e descrizione del bene oggetto di esecuzione
<b>Comune di Leporano</b>		
267/2009	2	<p>La proprietà oggetto di relazione è rappresentata da un immobile ad uso abitativo sito al piano primo di un fabbricato costituito da piano terra e primo, facente parte integrante di un complesso edilizio sito nel comune di Leporano, località Saturo in Via Brasile civico n. 17.</p> <p>L'abitazione oggetto di relazione risulta composta come segue: ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, terrazzino coperto e balconcino esterno. All'abitazione è annessa un'area scoperta utilizzata come camminamento di accesso all'unità immobiliare.</p> <p>La presente unità immobiliare per quanto sopra descritta si sviluppa per complessivi mq. 39,25 di superficie utile abitabile, alla quale si annettono ulteriori mq. 19,60 relativi al terrazzino coperto, mq. 2,20 inerenti il balconcino esterno e mq. 70,00 riguardanti l'area di camminamento che da accesso all'abitazione.</p>

Catasto urbano - Dati originali							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<b>Comune di Leporano</b>							
2	9	1130 1132	2	A/7	1	3 vani	€ 255,65
In ditta:							

Catasto urbano - Dati aggiornati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<b>Comune di Leporano</b>							
2	9	1130 1132	2	A/7	1	3 vani	€ 255,65
In ditta							

#### Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 19 dicembre 2009, previa comunicazione tramite raccomandata a/r spedita alla proprietaria dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione in data 01.12.2009.



Le operazioni peritali hanno riguardato rilievi metrici e fotografici atti a verificare la rispondenza dell'immobile rispetto alla documentazione catastale in atti, oltre alla verifica e accertamento delle condizioni igieniche sanitarie nonché di conservazione del cespite immobiliare.

### Sopralluoghi

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 19 dicembre 2009, previa comunicazione tramite raccomandata a/r spedita alla proprietaria dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione in data 01.12.2009.

### Reindividuazione dei lotti

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

Reindividuazione dei lotti							
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene					
<b>Comune di Leporano</b>							
267/2009	2	<p>La proprietà oggetto di relazione è rappresentata da un immobile ad uso abitativo sito al piano primo di un fabbricato costituito da piano terra e primo, facente parte integrante di un complesso edilizio sito nel comune di Leporano, località Saturo in Via Brasile civico n. 17.</p> <p>L'abitazione oggetto di relazione risulta composta come segue: ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, terrazzino coperto e balconcino esterno. All'abitazione è annessa un'area scoperta utilizzata come camminamento di accesso all'unità immobiliare.</p> <p>La presente unità immobiliare per quanto sopra descritta si sviluppa per complessivi mq. 39,25 di superficie utile abitabile, alla quale si annettono ulteriori mq. 19,60 relativi al terrazzino coperto, mq. 2,20 inerenti il balconcino esterno e mq. 70,00 riguardanti l'area di camminamento che da accesso all'abitazione.</p>					
Catasto urbano – Lotti reindividuati							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<b>Comune di Leporano</b>							
2	9	1130 1132	2	A/7	1	3 vani	€ 255,65
In ditta:							

## **Lotto 2**

Descrizione dell'unità immobiliare:

La proprietà oggetto di relazione è rappresentata da un immobile ad uso abitativo sito al piano primo di un fabbricato costituito da piano terra e primo, facente parte integrante di un complesso edilizio sito nel comune di Leporano, località Saturo in Via Brasile civico n. 17.

L'abitazione oggetto di relazione risulta composta come segue:

ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, terrazzino coperto e balconcino esterno. All'abitazione è annessa un'area scoperta utilizzata come camminamento di accesso all'unità immobiliare.

La presente unità immobiliare per quanto sopra descritta si sviluppa per complessivi mq. 39,25 di superficie utile abitabile, alla quale si annettono ulteriori mq. 19,60 relativi al terrazzino coperto, mq. 2,20 inerenti il balconcino esterno e mq. 70,00 riguardanti l'area di camminamento che da accesso all'abitazione.

## **Caratteristiche zona**

La zona in cui è ubicata l'unità immobiliare è rappresentata da un'area prettamente turistica, per tanto la stessa è frequentata unicamente durante i periodi estivi. In particolare l'immobile oggetto di relazione risulta inserito all'interno di un complesso immobiliare turistico in prossimità della stazione balneare di Lido Saturo. E' da evidenziare che data la distanza dal centro urbano non sono presenti servizi di prima necessità quali sanitari e commerciali ma solo di svago durante il periodo estivo.

## **Area pertinenziale**

E' di pertinenza dell'unità immobiliare una superficie scoperta di camminamento che consente l'ingresso diretto all'abitazione.

## **Fabbricato**

La proprietà oggetto di relazione è rappresentata da un immobile ad uso abitativo sito al piano primo di un fabbricato costituito da piano terra e primo, facente parte integrante di un complesso edilizio sito nel comune di Leporano, località Saturo in Via Brasile civico n. 17.

L'abitazione oggetto di relazione risulta composta come segue:

ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, terrazzino coperto e balconcino esterno. All'abitazione è annessa un'area scoperta utilizzata come camminamento di accesso all'unità immobiliare.

Dal punto di vista igienico sanitario, le condizioni dell'unità immobiliare sono risultate ottime sia per quanto riguarda l'abitazione che le aree scoperte.

Nel complesso la struttura abitativa non ha presentato né lesioni né preoccupanti macchie di umido.

### **Unità immobiliare**

La proprietà oggetto di relazione è rappresentata da un immobile ad uso abitativo sito al piano primo di un fabbricato costituito da piano terra e primo, facente parte integrante di un complesso edilizio sito nel comune di Leporano, località Saturo in Via Brasile civico n. 17.

L'abitazione oggetto di relazione risulta composta come segue:

ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, terrazzino coperto e balconcino esterno. All'abitazione è annessa un'area scoperta utilizzata come camminamento di accesso all'unità immobiliare.

La presente unità immobiliare per quanto sopra descritta si sviluppa per complessivi mq. 39,25 di superficie utile abitabile, alla quale si annettono ulteriori mq. 19,60 relativi al terrazzino coperto, mq. 2,20 inerenti il balconcino esterno e mq. 70,00 riguardanti l'area di camminamento che da accesso all'abitazione.

Da indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Leporano è emerso che l'abitazione è stata regolarizzata dal costruttore del complesso immobiliare in forza della domanda di condono edilizio inoltrata in data 13.12.1985 a cui ha fatto seguito regolare concessione edilizia pratica n. 137/47 rilasciata in data 21.08.2007. Durante il sopralluogo rispetto alla concessione rilasciata e dal raffronto dei grafici di progetto e catastali non sono emerse difformità volumetriche e prospettiche.

### **Materiali e impianti**

#### **Caratteristiche costruttive.**

- Struttura portante in cemento armato costituito da intelaiatura di travi e pilastri.
- Solai in laterocemento per tutti gli ambienti.
- Intonaci interni di tipo civile, rifiniti a stucco su pareti verticali e soffitti.
- Prospetti esterni rivestiti con intonaco civile tinteggiato con idropittura plastica in buono stato di conservazione
- Pavimenti in ceramica per tutti gli ambienti.

- Pareti verticali interne totalmente tinteggiate a tempera liscia per tutti gli ambienti tranne il bagno e la cucina, dove insistono rivestimenti ceramici.
- Infissi interni in legno munite di ferramenta e intelaiatura.
- Infissi esterni in anticorodal apribili a doppio e mono battente senza doppio vetro.
- Tettoia sovrastante il terrazzino esterno realizzato in legno.

### **Impianti**

L'unità immobiliare risulta corredata di impianto elettrico, idrico e fognante tramite impianto autonomo.

### **Stato manutentivo**

L'immobile oggetto di perizia si è presentato in buone condizioni igienico sanitarie. Durante il sopralluogo non sono state rintracciate preoccupanti lesioni o macchie di umido particolarmente estese.

### **Conclusioni**

La proprietà oggetto di relazione è rappresentata da un immobile ad uso abitativo sito al piano primo di un fabbricato costituito da piano terra e primo, facente parte integrante di un complesso edilizio sito nel comune di Leporano, località Saturo in Via Brasile civico n. 17.

L'abitazione oggetto di relazione risulta composta come segue:

ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, terrazzino coperto e balconcino esterno. All'abitazione è annessa un'area scoperta utilizzata come camminamento di accesso all'unità immobiliare.

La presente unità immobiliare per quanto sopra descritta si sviluppa per complessivi mq. 39,25 di superficie utile abitabile, alla quale si annettono ulteriori mq. 19,60 relativi al terrazzino coperto, mq. 2,20 inerenti il balconcino esterno e mq. 70,00 riguardanti l'area di camminamento che da accesso all'abitazione.

L'immobile oggetto di perizia si è presentato in buone condizioni igienico sanitarie.

### **Pertinenze**

L'immobile ha come pertinenza un'area scoperta che da accesso all'unità immobiliare.

<b>Ambienti</b>	
<b>Superfici utili abitabili del piano primo</b>	<b>Superficie</b>
Ingresso	3,20 mq.
Soggiorno-cucina	21,10 mq.

Disimpegno	1,30 mq.
Bagno	3,90 mq.
Camera	9,75 mq.
<b>Totale</b>	<b>39,25 mq.</b>

Ambienti	
<b>Superfici utili accessorie del piano primo</b>	<b>Superficie</b>
Terrazzino coperto	19,60 mq.
Balcone	2,20 mq.

Pertinenze	Superficie
Area scoperta (camminamenti)	70,00 mq.

Riepilogo ambienti	
Tipologia	Area
La superficie commerciale è così calcolata: <ul style="list-style-type: none"> <li>• superficie calpestabile calcolata al 100% del suo sviluppo reale</li> <li>• superficie utile accessoria calcolata al 50% del suo sviluppo reale</li> <li>• superficie giardini e camminamenti calcolata al 10% del loro sviluppo reale.</li> </ul>	56,60 mq.

#### Confini

L'unità immobiliare presente nel foglio 9 del comune di Leporano, confina a nord con strada di accesso identificata da Via Brasile, a sud con la p.lla 1131 di altra proprietà., ad ovest con le particelle 1126, 1127 e 1131 di altra proprietà, ad est con le p.lle 1133,1134,1135 e 1175 di altra proprietà.

Catasto urbano							
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat	Cl	Cons	Rend
<b>Comune di Leporano</b>							
2	9	1130 1132	2	A/7	1	3 vani	€ 255,65
In ditta:							

#### Pratica edilizia

Da indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del comune di Leporano è emerso che l'abitazione è stata regolarizzata dal costruttore del complesso immobiliare in forza della do-

manda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 inoltrata in data 13.12.1985 a cui ha fatto seguito regolare concessione edilizia pratica n. 137/47 rilasciata in data 21.08.2007.

In particolare tale sopraelevazione è stata eseguita successivamente alla realizzazione dei soli piani terra realizzati in forza della C.E. originaria n. 79/82 del 27.05.1983.

Durante il sopralluogo rispetto alla concessione rilasciata e dal raffronto dei grafici di progetto e catastali non sono emerse difformità volumetriche e prospettiche.

#### **Abitabilità**

L'unità immobiliare non è corredata di abitabilità

#### **Difformità**

Durante il sopralluogo rispetto alla concessione rilasciata e dal raffronto dei grafici di progetto e catastali non sono emerse difformità volumetriche e prospettiche.

#### **Conclusioni**

La proprietà oggetto di relazione è rappresentata da un immobile ad uso abitativo sito al piano primo di un fabbricato costituito da piano terra e primo, facente parte integrante di un complesso edilizio sito nel comune di Leporano, località Saturo in Via Brasile civico n. 17.

L'abitazione oggetto di relazione risulta composta come segue:

ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, terrazzino coperto e balconcino esterno. All'abitazione è annessa un'area scoperta utilizzata come camminamento di accesso all'unità immobiliare.

La presente unità immobiliare per quanto sopra descritta si sviluppa per complessivi mq. 39,25 di superficie utile abitabile, alla quale si annettono ulteriori mq. 19,60 relativi al terrazzino coperto, mq. 2,20 inerenti il balconcino esterno e mq. 70,00 riguardanti l'area di camminamento che da accesso all'abitazione.

L'immobile oggetto di perizia si è presentato in buone condizioni igienico sanitarie.

<b>Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 29.06.2009</b>						
<b>Diritto</b>	<b>Quota</b>	<b>perv. per</b>	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Trascr.</b>	<b>n°</b>
Foglio 248 di Taranto, Particella 139 –						
proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Ettore Lecce	21.02.2003	11.03.2003	830

Trascrizioni			
N.r.p.	Del	Tipo	A favore
17755/10995	29.06.2009	Pignoramento immobiliare	A favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli e

Stato di possesso
-------------------

Il presente immobile è risultato catastalmente di proprietà

**N.B.:** dalla lettura del certificato notarile redatto dal notaio dott. Giuseppe Ladisa si è evinto che l'atto di compravendita a rogito del Notaio Ettore Leccese redatto in data 21.02.2003 e trascritto a Taranto il 24 febbraio 2003 al n. 3840/2887 è stato dichiarato su Sentenza del Tribunale di Taranto del 15 settembre 2006 (inefficace) nei confronti di

Dalla richiesta dell'atto di trasferimento inoltrata al notaio dott. Ettore Leccese di cui mi è stata fornita copia che si allega alla presente perizia di stima è emerso che l'atto di compravendita in cui trasferiva a il bene oggetto di pignoramento non corrisponde ai dati indicati sul certificato notarile, in quanto i dati esatti sono quelli sopra indicati e che di seguito si riportano:

**atto di compravendita a rogito del notaio Ettore Leccese a Favore di e contro , redatto a Taranto in data 21 febbraio 2003 e ivi registrato in data 11 marzo 2003 al n. 830.**

Si dichiara inoltre che nulla è emerso dalla visura catastale relativo all'immobile pignorato in merito alla sentenza sopra citata.

Documentazione allegata/verificata						
Atto di provenienza	Plan. att.	Plan. cat.	Plan. prog.	locazione	Estr. matr.	Condono
Si	Si	Si	No	No	Si	Si

Verifica allegato 2					
n. tra-scr.	Estratto di mappa	c. catastale.	c. ipotecario e notarile	Dest. Urbanistica	Stor.
Si	No	Si	Si	No	---

### Conclusioni

La proprietà oggetto di relazione è rappresentata da un immobile ad uso abitativo sito al piano primo di un fabbricato costituito da piano terra e primo, facente parte integrante di un complesso edilizio sito nel comune di Leporano, località Saturo in Via Brasile civico n. 17.

L'abitazione oggetto di relazione risulta composta come segue:

ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, terrazzino coperto e balconcino esterno. All'abitazione è annessa un'area scoperta utilizzata come camminamento di accesso all'unità immobiliare.

La presente unità immobiliare per quanto sopra descritta si sviluppa per complessivi mq. 39,25 di superficie utile abitabile, alla quale si annettono ulteriori mq. 19,60 relativi al terrazzino coperto, mq. 2,20 inerenti il balconcino esterno e mq. 70,00 riguardanti l'area di camminamento che da accesso all'abitazione.

L'immobile oggetto di perizia si è presentato in buone condizioni igienico sanitarie.

L'unità immobiliare risulta corredata di impianto elettrico, idrico e fognante tramite impianto autonomo.

### **Metodo di stima**

Il metodo di stima condotto è stato quello comparativo, infatti, al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile oggetto di stima, sono state condotte accurate indagini presso abitazioni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili quali caratteristiche costruttive, ubicazione, livello piano, conformazione dell'area calpestabile, disposizione dei singoli ambienti, presenza di attività commerciali nelle zone limitrofe e disponibilità dei servizi pubblici.

### **Descrizione sintetica**

Piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo sito al piano primo di un fabbricato costituito da piano terra e primo, facente parte integrante di un complesso edilizio sito nel comune di Leporano, località Saturo in Via Brasile civico n. 17.

L'abitazione oggetto di relazione risulta composta come segue:

ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera, terrazzino coperto e balconcino esterno. All'abitazione è annessa un'area scoperta utilizzata come camminamento di accesso all'unità immobiliare.

La presente unità immobiliare per quanto sopra descritta si sviluppa per complessivi mq. 39,25 di superficie utile abitabile, alla quale si annettono ulteriori mq. 19,60 relativi al terrazzino coperto, mq. 2,20 inerenti il balconcino esterno e mq. 70,00 riguardanti l'area di camminamento che da accesso all'abitazione.

L'immobile oggetto di perizia si è presentato in buone condizioni igienico sanitarie.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Taranto al Foglio di Mappa n. 9 di Leporano, particella n. 1130-1132, sub 2, categoria A/7, classe 1°, consistenza 3 vani, rendita catastale € 255,65.

Confini:

a nord con strada di accesso identificata da Via Brasile, a sud con la p.lla 1131 di altra proprietà, ad ovest con le particelle 1126, 1127 e 1131 di altra proprietà, ad est con le p.lle 1133,1134,1135 e 1175 di altra proprietà.



L'abitazione è stata regolarizzata dal costruttore del complesso immobiliare in forza della domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 inoltrata in data 13.12.1985 a cui ha fatto seguito regolare concessione edilizia pratica n. 137/47 rilasciata in data 21.08.2007.

In particolare tale sopraelevazione è stata eseguita successivamente alla realizzazione dei soli piani terra realizzati in forza della C.E. originaria n. 79/82 del 27.05.1983.

Durante il sopralluogo rispetto alla concessione a sanatoria rilasciata e dal raffronto dei grafici di progetto e catastali non sono emerse difformità volumetriche, prospettiche e di distribuzione degli spazi interni.

**Indice di valutazione al mq.: € 1.550,00**

**Superficie commerciale = mq. 56,60**

**Valore di mercato: € 87.730,00**

Quota Pari ad ½ della proprietà a carico di \_\_\_\_\_ come indicato e richiesto su atto di pignoramento immobiliare trascritto a Taranto in data 29.06.2009 = € 87.730/2 = **€ 43.865,00**

Tanto ho ritenuto opportuno evidenziare in evasione dell'incarico gentilmente conferitomi dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Martino Casavola.

**IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

**R.G.E. 267 - 2009**

Lotto 1: (Immobile sito in agro di Taranto, in via della Lipa n. 2)

Lotto 2: (Immobile ad uso abitativo sito nel comune di Leporano in località

Saturo in Via Brasile n. 17, piano primo)

