



### DESCRIZIONE DEI BENI

**A)- VILLETTA A DUE PIANI FUORI TERRA CON TERRENO PERTINENZIALE, sita in MOTTOLA alla Contrada Bovara, IV strada a destra lungo la strada "Bovara" proveniendo dalla Strada Provinciale Mottola-Noci.**

Si tratta di una costruzione realizzata in assenza di autorizzazione, in due fasi : la prima, su commissione dell'originario proprietario, ha portato alla realizzazione del piano terra ed è stata regolarizzata con Concessione edilizia prot. n.81/85 del 05/04/1990, la seconda, messa in atto dai [REDACTED] ha comportato l'ampliamento del piano terra e la parziale sopraelevazione del primo piano; per questo nuovo abuso edilizio fu presentata richiesta di Concessione in sanatoria ai sensi della legge 724/94 (secondo Condono), in data 01/03/1995 prot. 2698.

La pratica edilizia ha avuto un percorso rallentato, anche a causa del decesso del [REDACTED] che ha richiesto la presentazione della denuncia di successione. Nel corso dell'anno 2020 sono state presentate le integrazioni documentali richieste dal S.U.E. di Mottola (elaborati scritto-grafici, variazioni catastali, collaudo statico e dichiarazioni varie), tuttavia non è giunta al compimento a causa del mancato pagamento degli oneri richiesti dal pubblico Ufficio.

Ho fatto richiesta di accesso agli atti in data 16/02/2023 e visionato il fascicolo in data 05/04/2023. Dalle risultanze di dette operazioni e contestuale colloquio con il responsabile del procedimento non sussistono ulteriori difficoltà al rilascio del titolo in sanatoria, ovviamente a pagamento degli oneri richiesti adempuito.

L'immobile è ubicato in una zona turistica-residenziale posta a circa 8 km dal centro abitato di Mottola, un complesso di villette, prevalentemente mono-bifamiliari, destinate al soggiorno estivo ma in qualche caso divenute abitazioni principali; dalla piazza centrale di Mottola occorre percorrere la Strada Provinciale 237 Mottola-Noci per circa 6 km, svoltare

a destra per la Contrada Bovara e percorrere la dorsale che attraversa la contrada e da questa prende il nome, fino alla IV strada a destra, lungo quest'ultima, percorsi circa 250 m, si trova sulla sinistra il cancello carrabile di accesso alla villetta.

Lo stabile, nel suo complesso, confina a nord con proprietà ██████████, a sud con la "IV strada a destra" del comprensorio, da cui ha accesso, ad est con proprietà ██████████ e ad ovest con proprietà ██████████ salvo altri; sotto l'aspetto urbanistico ricade in zona omogenea "D 6.3 Aree di recupero ambientale" Art. 2.36 delle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Mottola, come testimoniato dal Certificato di destinazione urbanistica allegato, rilasciato dal Comune di Mottola in data 02/05/2023.

La struttura portante è costituita da fondazioni superficiali a trave rovescia e parti in elevazione intelaiate (pilastri e travi), tutto in cemento armato, con orizzontamenti a solai piani latero-cementizi e copertura del solo appartamento al primo piano a falde inclinate.

L'appartamento al piano terra ha ingresso diretto dalla veranda/porticato prospiciente il cancello di accesso, la porta si apre nell'ampio soggiorno che, con la cucina posta sulla sinistra, rappresenta la parte di costruzione più antica, dal soggiorno, nel cui angolo nord-est è presente un camino, un'apertura nel muro consente di passare in un piccolo disimpegno che permette di raggiungere le due stanze da letto ed il bagno, vale a dire la parte in ampliamento non ancora regolarizzata. Gli ambienti sono rifiniti completamente, pavimentati con piastrelle in ceramica, dotati di tutti gli impianti : quello idrico alimentato da una cisterna che si trova all'esterno, quello di riscaldamento, completo di corpi scaldanti e caldaia a GPL alimentata da un serbatoio posto nell'area pertinenziale esterna, quello elettrico, regolarmente allacciato alla rete urbana; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono dotati di persiane in alluminio.

Le condizioni di conservazione sono buone in tutti gli ambienti interni mentre all'esterno la facciata posteriore, in corrispondenza del bagno è interessata da evidenti segni di distacco dell'intonaco, probabilmente dovuto ad infiltrazioni idriche provenienti dal sovrastante terrazzo del primo piano.

Nel complesso si può concludere che la carenza, se non assenza, di manutenzione ordinaria negli ultimi anni non ha ancora pregiudicato le parti interne ma inizia a manifestare i primi importanti segni di degrado sulle parti esterne.

L'unità immobiliare ha una superficie utile complessiva di 99 mq circa; la superficie lorda è pari a 111 mq circa; la veranda anteriore ha una superficie di 47 mq circa.

L'appartamento al primo piano ha accesso da una scala esterna posta a destra della veranda al piano terra, la scala termina su un terrazzino, sovrastante la zona notte al piano terra, da cui si accede al vano ingresso-soggiorno-pranzo e da questo al bagno ed alle due camere da letto.

Gli ambienti hanno rifiniture in tutto simili al sottostante appartamento, sono pavimentati con piastrelle in ceramica, dotati degli impianti, idrico-fognante ed elettrico, allacciati alle utenze del piano terra; anche gli infissi hanno le medesime caratteristiche.

L'alloggio è caratterizzato da copertura con solai piani latero-cementizi a due falde inclinate, coperte con tegole, l'altezza utile interna varia da 155 cm lungo i muri laterali fino a 288 cm in sommità, questo comporta che non tutta la superficie utile possa essere considerata abitabile. Di tale caratteristica si tiene conto nella stima del valore di mercato.

L'unità immobiliare ha una superficie utile complessiva di 65 mq circa; la superficie lorda è pari a 85 mq circa; il terrazzo anteriore ha una superficie di 52 mq circa. Le superfici costruite devono però essere ridotte per escludere le parti in cui la falda inclinata ha altezza utile inferiore a 180 cm, questo comporta che la superficie utile si riduca a 53 mq e la superficie lorda a 70 mq.

Per quanto riguarda le parti esterne il lotto su cui è costruito l'immobile è interamente recintato, la parte prospiciente la strada di accesso e lungo i due confini laterali per una lunghezza di circa 55 m, ha recinzione costituita da un muretto dell'altezza di circa 100 cm e sovrastante serie di colonnine in calcestruzzo che raggiungono un'altezza complessiva di circa 200 cm; la restante parte della recinzione laterale e quella posteriore sono costituite da un muretto alto di circa 60 cm e sovrastante rete metallica. Il muretto esterno prospiciente la strada è rivestito con scorza di pietra naturale a fuga larga, i muretti interni sono intonacati; il cancello di accesso è in metallo e si presenta in buone condizioni di conservazione. Le aree esterne che circondano il fabbricato sono pavimentate con mattoni di cemento, a ridosso del fabbricato, nello spigolo nord-est, è posto un forno per le pizze con relativo piano di lavoro.

A distanza di sicurezza dal manufatto è collocato un serbatoio di GPL, nella parte rimanente del lotto è presente il terreno vegetale originario, la cui manutenzione ordinaria è stata trascurata negli ultimi anni.

Le due unità immobiliari, nel C.F. di Mottola, sono censite come segue :

Foglio 53 p.lla 223 sub 2, A/3 di 4<sup>a</sup> 4,5 vani, R.C. € 360,23 Contrada Bovara s.n. p.T.;

Foglio 53 p.lla 223 sub 3, A/3 di 4<sup>^</sup> 3,5 vani, R.C. € 280,18 Contrada Bovara s.n. p.1;  
in ditta [REDACTED]

proprietaria per 1/2; [REDACTED]  
[REDACTED], proprietario per 1/2.

La parte di lotto non occupata dal fabbricato, nel C.T. di Mottola è censita come segue :  
Foglio 53 p.lla 222, seminativo di 4<sup>^</sup> are 26.30, R.D. € 3,40 R.A. € 4,07

### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima tiene conto della tipologia costruttiva, della posizione del fabbricato rispetto al centro abitato, della vetustà, delle condizioni di conservazione in cui si trova, della disponibilità di servizi pubblici e di vicinato.

Il metodo di stima adottato, ritenuto il più idoneo nel caso in oggetto, è quello diretto sintetico-comparativo, che fa riferimento alla media dei prezzi unitari che si realizzano oggi nel libero mercato per beni in condizioni analoghe a quelli presi in esame.

Tenendo conto delle considerazioni innanzi riportate, delle caratteristiche complessive dell'immobile sopra descritto e del conseguente grado di commerciabilità derivante da tutti gli elementi sopra riportati, il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del valore di stima, che tiene conto anche dei Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, la cui ultima determinazione risale al 2° semestre 2022 e, per il Comune di Mottola e per la zona Extraurbana/Regione Agraria n.2 R1, riporta i valori minimo/massimo di 550/820 €/mq → si assume un valore unitario di **650,00 €/mq** per l'appartamento al piano terra e di **600,00 €/mq** per l'appartamento al piano primo.

**APPARTAMENTO AL PIANO TERRA C.F. Foglio 53 p.lla 223 sub 2 – A/3 di 4<sup>^</sup> 4,5 v. :**  
sup. utile 99 mq; sup. lorda 111 mq; sup. veranda 47 mq → sup. commerciale 125 mq.

125 mq. x 650 €/mq = 81.250,00 €

**APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO C.F. Foglio 53 p.lla 223 sub 3 – A/3 di 4<sup>^</sup> 3,5 v. :**  
sup. utile 53 mq; sup. lorda 70 mq; sup. terrazzo 52 mq → sup. commerciale 85 mq.

85 mq. x 600 €/mq = 51.000,00 €

**AREA ESTERNA C.T. Foglio 53 p.lla 222 sup. 2630 mq. :**

a corpo 10.000,00 €

Si ritiene il bene indivisibile in quanto trattasi di una residenza stagionale ed è sconsigliabile un frazionamento.

Il valore complessivo ascende pertanto a 142.250,00 €

Occorre detrarre i costi della sanatoria stimati dal S.U.E. del Comune di Mottola in data 16/12/2020 in complessivi 9.554,64 €, che attualizzati con l'applicazione Rivaluta ISTAT raggiungono oggi la somma di 11.015,76 € che, tenendo conto di altri costi aggiuntivi (bolli, diritti, onorario tecnico, ecc.), cautelativamente si approssima a 12.000,00 €

Il valore complessivo netto risulta quindi pari a 130.250,00 €.

La quota di possesso della [REDACTED] che è pari a ½ risulta pertanto pari a 65.125,00 € che si approssima a **65.000,00 €**

**VALORE DELLA QUOTA** **65.000,00 €**

#### DESCRIZIONE SINTETICA

Villetta a due piani fuori terra sita in Mottola Contrada Bovara con accesso dalla IV strada a destra s.n. p.t. e p.1.

P.T. Superficie commerciale 125 mq; sup. utile 99 mq; sup. veranda 47 mq; C.F. di Mottola Foglio 53 p.la 223 sub 2, A/3 di 4<sup>a</sup> - 4,5 vani R.C. € 360,23 indirizzo : Contrada Bovara s.n. p.t.

P.1 Superficie commerciale 85 mq; sup. utile 53 mq; sup. terrazzo 52 mq; C.F. di Mottola Foglio 53 p.la 223 sub 3, A/3 di 4<sup>a</sup> - 3,5 vani R.C. € 280,18 indirizzo : Contrada Bovara s.n. p.1.

Area Esterna C.T. di Mottola F.53 p.la 222, seminativo di 4<sup>a</sup> are 26.30, R.D. € 3,40 R.A. € 4,07

**B)- APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE** sito al quarto piano del fabbricato in Taranto alla Via Salento civico 25.

L'appartamento è ubicato al 4° piano di un fabbricato di costruzione piuttosto remota (anni '60 del secolo scorso), privo di ascensore; è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio, con un balcone prospiciente la pubblica via (Piazza Sicilia) ed uno con affaccio sul cortile interno.

La superficie utile è pari a circa 99 mq, la superficie lorda è pari a 121 mq circa mentre i balconi hanno una superficie complessiva di circa 10 mq.

Occorre sottolineare che l'esecutata è proprietaria dell'immobile per la quota di 1/63, pervenuta per successione del defunto [REDACTED] cui, a sua volta era pervenuta per successione legittima di un suo fratello, deceduto senza figli ma con coniuge. L'appartamento è tuttora abitato dal coniuge superstite che detiene il diritto di abitazione e la proprietà per 2/3.

Non è stato possibile accedere all'interno dell'alloggio, malgrado la presenza della signora [REDACTED] dell'esecutata e comproprietaria per 1/189), in quanto la signora che occupa l'immobile non si è resa disponibile a causa delle condizioni di salute e dell'età avanzata ma anche per rapporti familiari non buoni con [REDACTED]

Le condizioni di conservazione dell'appartamento si possono far rientrare in una media bassa. A causa del mancato sopralluogo, tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione dell'intero edificio, considerata l'età dell'utilizzatrice, la sua condizione sociale (vedova senza figli) e lo scarso interesse degli altri comproprietari, tutti in possesso di quote modestissime, si può dedurre che le manutenzioni ordinarie all'interno dell'alloggio non siano sufficientemente frequenti.

Sotto l'aspetto dell'ubicazione nell'ambito del centro urbano l'appartamento gode di una posizione buona, trovandosi nel centro del quartiere Italia-Montegrano, in un'area ad alta densità commerciale. Tuttavia il livello di piano ha un ruolo molto importante rispetto alla commerciabilità del bene, in particolare per il fatto che lo stabile di cui è parte non è dotato di ascensore e, per la conformazione del vano scala e la distribuzione degli alloggi, difficilmente potrebbe esserne installato uno, con costi ragionevoli.

L'unità immobiliare, nel C.F. di Taranto, è censita al Foglio 254 p.lla 391 sub 18, A/4 di 4<sup>a</sup> - 5 vani, R.C. € 464,81 Via Salento n.25 p.4; in ditta : [REDACTED]



#### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Ribadito quanto già enunciato a proposito della stima del precedente cespite di cui alla lettera A), in merito alle caratteristiche dell'immobile ed al metodo di stima adottato, tenuto conto anche dei Valori OMI relativi al 2° semestre 2022 che, per il Comune di Taranto e la zona Semicentrale C4, con riferimento alle Abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, riportano i valori minimo/massimo di 510/640 €/mq → si assume un valore unitario di 500,00 €/mq.

**APPARTAMENTO AL PIANO 4 C.F. Foglio 254 p.lla 391 sub 18, A/4 di 4<sup>a</sup> 5 v. :**

sup. utile 99 mq; sup. lorda 121 mq; sup. balconi 10 mq → sup. commerciale 124 mq.

124 mq. x 500 €/mq = 62.000,00 €

Il bene è unico e indivisibile.

Il valore complessivo ascende pertanto a

62.000,00 €

La quota di possesso della [REDACTED] che è pari a 1/63 risulta pertanto pari a 984,13 €, che si approssimano a **1.000,00 €**

**VALORE DELLA QUOTA**

**1.000,00 €**

**Considerata l'entità della quota e la presenza di altri 24 cointestatari si ritiene incongrua la vendita del bene in oggetto.**

### DESCRIZIONE SINTETICA

Appartamento al piano quarto sito in Taranto alla Via Salento n.25. Superficie commerciale 121 mq; sup. utile 99 mq; sup. balconi 10 mq; C.F. di Taranto Foglio 254 p.IIa 391 sub 18, A/4 di 4<sup>a</sup> - 5 vani R.C. € 464,81 indirizzo : Via Salento n.25 p.4.

**C)- LOCALE COMMERCIALE** sito al piano terra del fabbricato in Taranto al Corso Italia civico 73C costituito da un ampio ambiente destinato alla vendita, un locale magazzino ed un bagno, soppalcato.

Il locale ha unico accesso da un'ampia porta vetrata, protetta da saracinesca metallica, in cui sono ancora presenti gli arredi, la controsoffittatura e gli impianti nonché un climatizzatore a parete, da tale vano, attraverso un'apertura nel muro priva di infisso, si passa all'ambiente che l'ultimo utilizzatore del locale destinava a magazzino e da questo direttamente al bagno, privo di antibagno, il cui soppalco è accessibile dal magazzino. I due ambienti testé descritti hanno finestre in legno (dell'epoca della costruzione del fabbricato), che si affacciano sull'area esterna posteriore dell'edificio.

La superficie utile del locale principale è pari a circa 38 mq, il magazzino ha superficie di 8,10 mq ed il bagno di 4,20 mq per un totale di circa 50 mq; il soppalco ha la medesima estensione del bagno; la superficie lorda è pari a circa 60 mq. L'altezza dei locali è di 380 cm, il bagno ha altezza 230 cm, il soppalco 130 cm, questo stato dei luoghi impone la demolizione del solaio di calpestio del soppalco in quanto il bagno non rispetta l'altezza minima prevista dalle norme igienico-sanitarie.

L'ubicazione nell'ambito del centro urbano è molto buona in quanto il quartiere, ed in particolare la via in cui si trova il locale, sono molto popolati e densi di attività commerciali e terziarie, nonché di uffici pubblici (per esempio il Tribunale), scuole di vario ordine e



grado ecc.; lo stato di conservazione non è invece ottimale per via della scarsa manutenzione e di qualche problema di carattere condominiale.

Nel vano magazzino è avvenuto lo sfondellamento del solaio nell'area adiacente alla colonna montante fognaria, che è posta a ridosso del muro esterno posteriore, a destra della finestra che illumina l'ambiente; la causa di tale degrado è presumibilmente addebitabile ad una o più lesioni nella tubazione che, provocando infiltrazioni nel solaio, hanno indebolito localmente la struttura; la parte di tubazione interna al locale è stata sostituita di recente, come dimostrano le immagini allegate, l'intradosso del solaio ha ceduto, probabilmente in un momento successivo all'intervento sulla tubazione e dovrà essere ripristinato a cura e spese del responsabile del danno che dovrà essere individuato (potrebbe essere il proprietario dell'unità sovrastante o il Condominio); il bagno è in buona sostanza, quello realizzato dal costruttore, non è stato possibile provarne il funzionamento ma l'assenza di manutenzioni ordinarie è evidente; la parte del locale aperta al pubblico è invece in condizioni di conservazione migliori se pure non buone, sono presenti ancora gli arredi lasciati dall'ultimo utilizzatore dell'immobile, la porta vetrata di ingresso è integra, è presente un climatizzatore a parete.

Sotto l'aspetto urbanistico il fabbricato è stato realizzato in virtù di regolare autorizzazione, rilasciata dal Sindaco di Taranto il 19/12/1955 e Dichiarazione di abitabilità del 05/02/1958. L'intero locale, ad eccezione del soppalco, corrisponde in pianta alla planimetria catastale in atti, che è quella del primo accatastamento, presentata il 01/11/1957; tale configurazione non corrisponde perfettamente a quella riportata in progetto, nella quale il locale ha larghezza uniforme di 4,65 m, mentre allo stato dei fatti la larghezza, nella prima campata è maggiore di circa 55 cm, nella seconda campata aumenta di 95 cm., tutto presumibilmente a discapito dell'androne del vano scala.

Le difformità nella distribuzione interna del locale sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e s.m.i.; dei costi connessi al rilascio del titolo edilizio si terrà conto in sede di stima.

L'unità immobiliare, nel C.F. di Taranto, è censita al Foglio 253 p.lla 1721 sub 2 - C/1 di 3<sup>a</sup> - 46 mq R.C. 672,32 Corso Italia n.73/C P.T.; in ditta [REDACTED] proprietaria.

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Ribadito quanto già enunciato a proposito della stima del precedente cespite di cui alla lettera A), in merito alle caratteristiche dell'immobile ed al metodo di stima adottato, tenuto conto anche dei Valori OMI relativi al 2° semestre 2022 che, per il Comune di Taranto e la zona Semicentrale C4, con riferimento a Negozi, in stato conservativo normale, riportano i valori minimo/massimo di 790/1000 €/mq → si assume un valore unitario di 850,00 €/mq.

**LOCALE COMMERCIALE AL P.T. C.F. Foglio 253 p.IIa 1721 sub 2 - C/1 di 3<sup>a</sup> 46 mq. :**

sup. utile 50 mq; sup. lorda 60 mq → sup. commerciale 60 mq.

60 mq. x 850 €/mq = 51.000,00 €

Il bene è unico e indivisibile.

Il valore complessivo ascende pertanto a 51.000,00 €

Occorre detrarre i costi per la sanatoria per accertamento di conformità e della demolizione del soppalco e degli onorari tecnici, che si stimano in complessivi 3.000,00 €

Il valore complessivo netto risulta quindi pari a 48.000,00 €.

La sig. ██████████ è proprietaria per l'intero → il valore è 48.000,00 €

**VALORE DELLA QUOTA** 48.000,00 €

**DESCRIZIONE SINTETICA**

Locale commerciale al piano terra sito in Taranto con accesso dal Corso Italia n.73C. Superficie commerciale 60 mq; sup. utile 50 mq; C.F. di Taranto Foglio 253 p.IIa 1721 sub 2, C/1 di 3<sup>a</sup> - 46 mq. R.C. € 672,32 indirizzo : Corso Italia n.73C p.t.

**D)- LOCALE COMMERCIALE** sito al piano terra del fabbricato in Taranto-Talsano al Viale Europa civico 197, 197a, 197b, 197c, 197d, costituito da un unico ambiente in cui sono ancora presenti gli arredi, la controsoffittatura e gli impianti ed un servizio igienico con antibagno. Il locale avrebbe, in realtà, la possibilità di accesso anche dal Largo Europa civici 1a, 1b, 1d e 1e, in quanto sono presenti aperture protette da saracinesca metallica, ma gli infissi ad oggi apribili si limitano al solo civico 197d mentre tutti gli altri costituiscono vetrine per il locale commerciale.

La superficie utile del locale principale è pari a circa 172 mq, bagno ed antibagno circa 4 mq per un totale di circa 176 mq la superficie lorda è invece pari a 186 mq, per un'altezza di 350 cm al lordo del controsoffitto.

L'ubicazione nell'ambito del centro urbano è molto buona in quanto il locale si trova nella borgata di Talsano, al limite del quartiere Lama, in particolare in prossimità dell'intersezione del Viale Europa con la Via Mediterraneo, che sono due delle strade più dense di traffico dei due quartieri, entrambi molto popolati e densi di attività commerciali e terziarie, con il vantaggio, fondamentale per l'immobile in oggetto, di ampia disponibilità di parcheggio; lo stato di conservazione è a tutt'oggi accettabile, malgrado l'attività commerciale svolta dall'esecutata sia interrotta ormai da 3 anni. Una attenta manutenzione degli impianti e un adeguato arredamento sarebbero sufficienti ad avviare una nuova attività, fatti salvi gli aspetti urbanistici.

Sotto l'aspetto urbanistico il fabbricato è stato realizzato in virtù di Nulla Osta per esecuzione lavori edili, rilasciato dal Sindaco di Taranto il 30/04/1982 e successive Varianti del 23/07/1982 e del 07/03/1984 con Dichiarazione di abitabilità del 16/09/1985.

La planimetria del locale presente nell'archivio del Catasto Fabbricati di Taranto corrispondeva allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, ad eccezione dei servizi igienici, che nella planimetria erano due ma allo stato attuale se ne trova uno solo, che occupa lo stesso spazio ed è dotato di antibagno. Va precisato che la planimetria sopra descritta è quella del primo accatastamento, presentata il 09/09/1985, quindi immediatamente prima della dichiarazione di abitabilità.

Tale configurazione non corrisponde però a quella riportata in progetto nella quale, pur rimanendo invariata la sagoma dell'intero edificio, il piano terra è suddiviso in due locali, definiti commerciali nella relazione allegata al progetto, simmetrici rispetto al vano scala, con due bagni (con antibagno) ciascuno e con la presenza di due locali tecnici a servizio dell'intero edificio, anch'essi disposti simmetricamente rispetto al vano scala.

Lo stato di fatto invece presenta due locali di metratura molto differente, quello in oggetto molto più ampio dell'altro e con diversa disposizione dei locali tecnici. In buona sostanza ci sono difformità nella distribuzione interna dell'intero piano terra, sanabili con la presentazione di una pratica edilizia di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e s.m.i., dei consistenti costi connessi al rilascio di tale titolo edilizio si terrà conto in sede di stima.

Come già riferito, sotto l'aspetto urbanistico il locale, se pure gravato dalle difformità innanzi descritte, ha destinazione commerciale, in effetti l'attività prevalente dell'esecutata

aveva sede proprio qui, tuttavia l'unità immobiliare risultava, come descritto in premessa, avere destinazione catastale di magazzino/locale di deposito (categoria C/2), per porre rimedio a tale inesattezza, il sottoscritto ha presentato, ottenuta l'autorizzazione da parte del Curatore del Fallimento, la Denuncia di variazione per cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni (bagni), dalla quale derivano i dati catastali attuali.

L'unità immobiliare, nel C.F. di Taranto, è censita al Foglio 303 p.Illa 304 sub 20 - C/1 di 1<sup>a</sup> - 174 mq. R.C. 2.066,86 € Viale Europa n.197 P.T.; in ditta [REDACTED] proprietaria.

### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Ribadito quanto già enunciato a proposito della stima del precedente cespite di cui alla lettera A), in merito alle caratteristiche dell'immobile ed al metodo di stima adottato, tenuto conto anche dei Valori OMI relativi al 2° semestre 2022 che, per il Comune di Taranto e la zona Suburbana E19, con riferimento a Negozi, in stato conservativo normale, riportano i valori minimo/massimo di 580/1050 €/mq → si assume un valore unitario di 1.050,00 €/mq.

**LOCALE COMMERCIALE AL P.T. C.F. Foglio 303 p.Illa 304 sub 20 - C/1 di 1<sup>a</sup> 174 mq.:**  
sup. utile 176 mq; sup. lorda 186 mq → sup. commerciale 186 mq.

186 mq. x 1.050 €/mq = 195.300,00 €

Il bene è unico e indivisibile.

Il valore complessivo si approssima a 195.000,00 €

Occorre detrarre i costi della sanatoria per accertamento di conformità e dell'onorario del tecnico, che si stimano in complessivi 13.000,00 €

Il valore complessivo netto risulta quindi pari a 182.000,00 €.

La signora [REDACTED] proprietaria per l'intero → il valore è **182.000,00 €**

**VALORE DELLA QUOTA** **182.000,00 €**

### DESCRIZIONE SINTETICA

Locale commerciale al piano terra sito in Taranto-Talsano al Viale Europa n.197. Superficie commerciale 186 mq; sup. utile 176 mq; C.F. di Taranto Foglio 303 p.Illa 304 sub 20, C/1 di 1<sup>a</sup> - 174 mq. R.C. € 2066,86 indirizzo : Viale Europa n.197 p.t.

**E) - LOCALE AD USO DEPOSITO** sito al piano terra del fabbricato in Taranto al Corso Italia civico 71 costituito da un unico ambiente che avrebbe accesso dall'area esterna posteriore dell'edificio, tale vano è stato frazionato dalla maggiore consistenza di un locale commerciale con regolare pratica edilizia ma, mentre il collegamento con quest'ultimo fu chiuso, non fu aperto il vano porta per l'accesso dall'area esterna condominiale.

La superficie utile del locale è pari a circa 14 mq, quella lorda circa 15 mq ; l'altezza è pari a 465 cm.

L'ubicazione nell'ambito del centro urbano è molto buona in quanto il quartiere, ed in particolare la via in cui si trova il locale, sono molto popolati e densi di attività commerciali e terziarie, scuole di vario ordine e grado ecc.; lo stato di conservazione, come lo stato e la consistenza degli impianti non sono stimabili a causa dell'impossibilità di accesso. La commerciabilità dell'immobile è legata all'utilizzo pertinenziale di altre unità immobiliari, preminentemente nell'ambito del condominio di cui fa parte o di altri edifici limitrofi.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù di regolari autorizzazioni, a partire da quella relativa al piano terra, rilasciata dal Sindaco di Taranto il 27/07/1959, successive soprelevazioni, modifiche e sanatorie, fino al Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 "per l'avvenuto frazionamento con parziale cambio di destinazione d'uso, con opere, dell'unità immobiliare sita in Corso Italia n.71 p.t. foglio di mappa 253 p.la 101 sub 22, da attività commerciale a deposito" P.d.C. n.229 del 16/07/2004 – Pratica n.293 Anno 2004.

A seguito del rilascio di tale Permesso di costruire non fu inserito, agli atti catastali, il cambio d'uso, per cui l'unità immobiliare risultava ancora essere un locale commerciale, per eliminare tale discordanza il sottoscritto ha presentato, previa autorizzazione del Curatore del Fallimento, la Denuncia di variazione per cambio di destinazione d'uso, da cui derivano i dati catastali attuali.

L'unità immobiliare, nel C.F. di Taranto, è censita al Foglio 253 p.la 101 sub 25, C/2 di 3<sup>a</sup>, 14 mq. R.C. € 204,62 Corso Italia n.71 p.t.; in ditta [REDACTED] proprietaria per 12/18; [REDACTED]

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Ribadito quanto già enunciato a proposito della stima del precedente cespite di cui alla lettera A), in merito alle caratteristiche dell'immobile ed al metodo di stima adottato, tenuto conto anche dei Valori OMI relativi al 2° semestre 2022 che, per il Comune di Taranto e la zona Semicentrale C4, con riferimento a Magazzini, in stato conservativo normale, riportano i valori minimo/massimo di 580/840 €/mq → si assume un valore unitario di 550,00 €/mq.

**LOCALE DEPOSITO AL P.T. C.F. Foglio 253 p.lla 101 sub 25 - C/2 di 3<sup>a</sup> 14 mq.:**

sup. utile 14 mq; sup. lorda 15 mq → sup. commerciale 15 mq.

$$15 \text{ mq.} \times 550 \text{ €/mq} = 8.250,00 \text{ €}$$

Il bene è unico e indivisibile.

Occorre detrarre i costi delle opere edili per l'apertura della porta di accesso dall'area esterna posteriore dell'edificio e l'installazione di un infisso, che si stimano in complessivi 750,00 €

Il valore complessivo è pari a

7.500,00 €

La quota di possesso della signora [REDACTED] è pari a 2/3 risulta pertanto pari a → il valore è **5.000,00 €**

**VALORE DELLA QUOTA**

**5.000,00 €**

**DESCRIZIONE SINTETICA**

Locale ad uso deposito al piano terra sito in Taranto con accesso dal Corso Italia n.71. Superficie commerciale 15 mq; sup. utile 14 mq; C.F. di Taranto Foglio 253 p.la 101 sub 25, C/2 di 3<sup>a</sup> - 14 mq. R.C. € 204,62 indirizzo : Corso Italia n.71 p.t.

**F)- APPARTAMENTO** al terzo piano sito in Taranto con accesso dal Viale Liguria civico 89 che costituisce l'abitazione principale dell'esecutata.

L'appartamento è completo in ogni sua parte, ha una superficie utile complessiva di circa 120 mq, superficie lorda di circa 134 mq, cui si aggiungono 13 mq circa di balconi, il balcone posteriore, fin dal momento della costruzione, è stato allungato rispetto a quanto

previsto in progetto, fino al confine con l'edificio adiacente, realizzando un bucataio (con water annesso), della superficie di circa 2 mq, accessibile solo dal balcone, la parte restante del balcone risulta chiusa a veranda con l'apposizione di infissi in alluminio anodizzato di realizzazione almeno quarantennale; la camera da letto cui corrisponde il bucataio ha una finestra anziché una portafinestra.

L'unità immobiliare è composta da ingresso che disimpegna la zona giorno, vale a dire cucina e salone, un piccolo vano, contiguo all'ingresso, permette di disimpegnare le tre camere, il bagno ed il ripostiglio; tutti gli ambienti sono illuminati da aperture finestrate con affaccio sulla pubblica via o sull'atrio interno.

L'alloggio è dotato degli impianti idrico, fognante ed elettrico, è pavimentato con mattoni di cemento a piccole scaglie di marmo e piastrelle in ceramica, infissi interni in legno tamburato ed esterni anch'essi in legno con vetro singolo. Il riscaldamento avviene con l'ausilio di stufe in quanto l'impianto non è mai stato realizzato. L'edificio dispone di ascensore.

La palazzina è stata realizzata con Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 22/11/1960 pratica n.231 per la costruzione di piano terra, ammezzato e 5 piani superiori, e successivo N.O.E.L.E. del 19/08/1961 Pratica 115 per la sopraelevazione del sesto piano; la Dichiarazione di abitabilità è stata rilasciata il 13/11/1962.

L'appartamento corrisponde in pianta alla planimetria catastale in atti, che è quella del primo accatastamento presentata il 15/07/1966; tale configurazione non corrisponde a quella riportata in progetto nella quale l'intero salone fa parte dell'appartamento adiacente e, come già riferito, il balcone posteriore è allungato e su di esso si trova il bucataio.

Tali difformità possono essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e s.m.i. dei cui costi si terrà conto in sede di stima, a questo scopo gli infissi che definiscono la veranda dovranno essere rimossi per ripristinare le condizioni igienico sanitarie necessarie all'utilizzazione a fini abitativi dei vani sulla stessa prospicienti.

Rifiniture ed impianti sono quelli realizzati al momento della costruzione del manufatto, sono funzionanti ma necessiterebbero delle ordinarie manutenzioni, trascurate negli ultimi anni a causa delle condizioni di salute e delle difficoltà economiche della

L'appartamento si trova in una posizione buona nell'ambito del centro abitato di Taranto, Viale Liguria è facilmente accessibile dalla periferia in quanto collegata direttamente al Viale Magna Grecia che rappresenta l'arteria di accesso dal versante sud-orientale della Provincia di Taranto, nel fulcro del quartiere Italia-Montegrano, un'area ad alta densità commerciale, di servizi ed uffici; le condizioni di conservazione dell'appartamento sono però appena sufficienti a garantire la residenza, come già segnalato l'alloggio avrebbe bisogno di interventi manutentivi.

Nel C.F. di Taranto l'appartamento è censito al Foglio 254 p.lla 387 sub 15, A/3 di 3<sup>^</sup> - 7 vani R.C. € 723,04 Viale Liguria n.89 3<sup>o</sup>p.; in ditta [REDACTED] proprietaria per 3/9;



**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Ribadito quanto già enunciato a proposito della stima del precedente cespite di cui alla lettera A), in merito alle caratteristiche dell'immobile ed al metodo di stima adottato, tenuto conto anche dei Valori OMI relativi al 2° semestre 2022 che, per il Comune di Taranto e la zona Semicentrale C4, con riferimento alle Abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, riportano i valori minimo/massimo di 510/640 €/mq → si assume un valore unitario di 510,00 €/mq.

**APPARTAMENTO AL PIANO 3 C.F. Foglio 254 p.lla 387 sub 15, A/3 di 3<sup>^</sup> 7 v. :**

sup. utile 120 mq; sup. lorda 134 mq; sup. balconi 13 mq → sup. commerciale 138 mq.  
 138 mq. x 510 €/mq = 70.380,000 €

Il bene è unico e indivisibile.	
Il valore complessivo ascende pertanto a	70.380,00 €
Occorre detrarre i costi della sanatoria per accertamento di conformità e dell'onorario del tecnico, che si stimano in complessivi	2.000,00 €
Il valore complessivo netto risulta pari a	68.380,00 €



La quota di possesso della signora [REDACTED] è pari a 1/3 risulta pertanto pari a 22.793,33 €, che si approssimano a **23.000,00 €**

**VALORE DELLA QUOTA**

**23.000,00 €**

**DESCRIZIONE SINTETICA**

Appartamento al piano terzo sito in Taranto alla Via Liguria n.89. Superficie commerciale 138 mq; sup. utile 120 mq; sup. balconi 13 mq; C.F. di Taranto Foglio 254 p.IIa 387 sub 15, A/3 di 3<sup>a</sup> - 7 vani R.C. € 723,04 indirizzo : Via Liguria n.89 p.3.

**G)- APPARTAMENTO** al piano terra sito in Taranto con accesso dalla Via Toscana n.1.

L'appartamento è costituito da un vano prospiciente la Via Toscana ed un vano posteriore, che ha accesso dall'androne del vano scala ed è illuminato da una finestra prospiciente l'area esterna posteriore dell'edificio. Quanto descritto corrisponde alla planimetria catastale oggi agli atti che è quella del primo accatastamento, presentata il 01/04/1960; in tale planimetria il vano alla strada è illuminato da una finestra e, all'interno del secondo vano è disegnato un piccolissimo servizio igienico. Lo stato dei luoghi presenta una diversa configurazione in quanto la finestra che affaccia sulla Via Toscana è oggi una porta delle dimensioni di 200x270 cm, protetta da saracinesca metallica; il vano posteriore, che mantiene l'accesso dall'androne, è sgombrato dal gabinetto e il bagno è realizzato all'esterno, nell'area scoperta posteriore, con accesso garantito attraverso un'apertura nel muro esterno.

Sussiste quindi un abuso edilizio, in parte sanabile in quanto riguarda modifiche interne relative alla distribuzione degli alloggi, diversa da quella di progetto autorizzato, ed esterne con l'ampliamento della finestra e la sua trasformazione in porta, ma non sanabile per la parte che riguarda il bagno; peraltro la presenza della saracinesca metallica fa pensare che l'unità immobiliare possa essere stata utilizzata, in tempi passati, con altra destinazione (p.es. ufficio o magazzino, se non commerciale). La presenza dell'apertura sulla pubblica via è citata nell'atto di compravendita con cui i coniugi [REDACTED] sono divenuti proprietari, che risale al 30/07/1982.

La superficie utile complessiva, escludendo il bagno non suscettibile di sanatoria è pari a circa 25 mq, quella lorda è circa 33 mq.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti idrico, fognante ed elettrico, di cui non è stato possibile verificare il corretto funzionamento (l'apparecchio di misura dei consumi elettrici è molto datato ma sigillato), è pavimentato con piastrelle in ceramica, infissi interni in legno tamburato ed esterni anch'essi in legno con vetro singolo. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

All'interno sono presenti scaffali con faldoni di carteggi e varie suppellettili, quali sedie, biciclette, elementi di arredo, vecchi registratori di cassa, piatti e scatole chiuse con nastro adesivo, questo fa dedurre che negli ultimi anni l'immobile fosse utilizzato come deposito.

L'edificio è stata realizzato previa autorizzazione del Sindaco di Taranto del 27/12/1955 per la costruzione di un fabbricato composto da piano terra e 5 piani superiori in Via Toscana angolo Via Umbria, con Dichiarazione di abitabilità rilasciata il 21/01/1958.

Come già accennato le difformità relative alla distribuzione interna ed all'apertura della porta di accesso dalla Via Toscana possono essere sanate con la presentazione di una pratica edilizia di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e s.m.i., mentre il bagno dovrà essere demolito. In sede di stima si terrà conto dei costi della pratica edilizia e delle demolizioni.

L'unità immobiliare si trova in posizione discreta nell'ambito del centro abitato di Taranto, in quanto è prossima all'angolo tra la Via Umbria (densa di traffico, di esercizi commerciali e uffici) e la Via Toscana, all'interno del quartiere Italia-Montegrano, di cui si è già riferito nelle descrizioni dei precedenti cespiti; le condizioni di conservazione sono però mediocri per una destinazione diversa da quella di deposito, l'immobile avrebbe bisogno di interventi manutentivi importanti oltre alle demolizioni di cui si è già riferito.

Il cespite presentava una situazione catastale nebulosa. A causa di inquisite volture di atti precedenti, il rogito di compravendita con cui i coniugi [REDACTED] [REDACTED] avevano acquistato l'immobile non era stato volturato in loro favore, a questo si aggiungeva la variazione del numero di particella, introdotta d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate per allineamento mappe; questo non permetteva di individuare l'unità immobiliare. Dopo un'accurata e laboriosa ricerca il sottoscritto è riuscito a individuare gli identificativi catastali corretti ed ha proceduto prima alla presentazione di una Domanda di Voltura per Rettifica di intestazione all'attualità, che ha permesso di correggere l'intestazione agli effettivi proprietari, successivamente ha presentato la Denuncia di successione integrativa

relativa alla quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà del signor [REDACTED] che, se si è devoluta per legge; infine ha presentato la Domanda di Voltura relativa alla Denuncia di successione; in virtù di quest'ultima l'intestazione catastale dell'appartamento è la seguente :

C.F. di Taranto Foglio 253 p.IIa 1824 sub 4, A/4 di 3<sup>a</sup>, 2,5 vani R.C. € 193,67 Via Toscana n.1 p.t.; in ditta [REDACTED]  
[REDACTED], proprietaria per 12/8,



**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Ribadito quanto già enunciato a proposito della stima del precedente cespite di cui alla lettera A), in merito alle caratteristiche dell'immobile ed al metodo di stima adottato, tenuto conto anche dei Valori OMI relativi al 2° semestre 2022 che, per il Comune di Taranto e la zona Semicentrale C4, con riferimento alle Abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, riportano i valori minimo/massimo di 510/640 €/mq → si assume un valore unitario di 500,00 €/mq.

**APPARTAMENTO AL P.T. C.F. Foglio 253 p.IIa 1824 sub 4, A/4 di 3<sup>a</sup> 2,5 v. :**

sup. utile 25 mq; sup. lorda 33 mq → sup. commerciale 33 mq.

$33 \text{ mq.} \times 500 \text{ €/mq} = 16.500,00 \text{ €}$

Il bene è unico e indivisibile.

Il valore complessivo ascende pertanto a **16.500,00 €**

Occorre detrarre i costi della sanatoria per accertamento di conformità, della demolizione del bagno e gli onorari del tecnico, che si stimano in complessivi **3.500,00 €**

Il valore complessivo netto risulta pari a **13.000,00 €**

La quota di possesso della signora [REDACTED] che è pari a  $\frac{2}{3}$  risulta pertanto pari a **8.666.67 €** che si approssimano a **8.500,00 €**

**VALORE DELLA QUOTA 8.500,00 €**

**DESCRIZIONE SINTETICA**

Appartamento al piano terra sito in Taranto alla Via Toscana n.1. Superficie commerciale 33 mq; sup. utile 25 mq; C.F. di Taranto Foglio 253 p.lla 1824 sub 4, A/4 di 3<sup>a</sup>, 2,5 vani R.C. € 193,67 indirizzo : Via Toscana n.1 p.t.

**H)- APPEZZAMENTO DI TERRENO** sito in Agro di Martina Franca alla Contrada San Domenico allo Scagno dell'estensione complessiva di are 60.16, pascolo.

L'appezzamento è posto ad una distanza di circa 10 km a sud del centro abitato di Martina Franca, a sud-est rispetto al quartiere San Paolo; per raggiungerlo dal centro della città occorre percorrere Via Taranto e immettersi sulla s.p. 69 (che nella parte iniziale prende nome di Via Madonna del Pozzo), fino a raggiungere, a circa 8,5 Km dal centro, la strada Il Franzullo, posta sulla sinistra, percorrere per intero tale strada e svoltare all'ultima traversa che si trova sulla sinistra, seguendo la quale si dovrebbe avere accesso al fondo attraverso un tratturo posto ancora a sinistra. Allo stato di fatto il tratturo, come anche gli altri che si incontrano successivamente e permetterebbero di raggiungere il fondo in oggetto, sono chiusi al traffico con paletti e catene dotati di lucchetto ovvero con grossi massi di roccia che ne impediscono il transito con mezzi meccanici, per cui l'area si riesce a raggiungere solo a piedi.

L'intero territorio di Martina Franca, al di fuori del centro abitato è tappezzato di insediamenti residenziali : villette singole o bifamiliari e alloggi tipici (trulli, lamie, masserie, ecc.) trasformati in strutture turistiche ricettive; la strada Il Franzullo non fa eccezione a questa tendenza, ma il fondo in oggetto, pur trovandosi a circa 500 m di distanza dagli immobili di questo genere, non ha avuto la stessa sorte, ma è presumibile che anche la [REDACTED] avesse acquistato il fondo con l'intenzione di realizzare un manufatto.

Dall'analisi della mappa catastale si riconosce una lottizzazione di fatto dell'area, considerata la regolarità della maglia frazionata e le dimensioni dei singoli lotti, tutti di superficie molto simile se non uguale e di estensione complessiva superiore al lotto minimo, prescritto dal PRG del Comune di Martina Franca per l'edificazione nella zona omogenea F 2/2, cui il cespite appartiene.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Martina Franca in data 28/04/2023, esplicita gli indici edilizi per la zona omogenea F 2/2, descritti nell'art.12 delle NTA del PRG, imponendo un lotto minimo di 4.000 mq, un indice di fabbricabilità fondiaria

di 0,03 mc/mq a fini residenziali che, in caso di costruzioni a servizio dell'attività agricola sale a 0,06 mc/mq, comunque con un massimo di 0,03 mc/mq a fini residenziali.

Il medesimo C.D.U. attesta altresì che nel PPTR approvato con DGR n. 176 del 16/02/2015 pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23/03/2015 le particelle rientrano:

- 6.2.1 Componenti Botanico – Vegetazionali
  - Beni Paesaggistici – la p.lla 155 ricade in parte in boschi;
  - Ulteriori Contesti Paesaggistici – la p.lla 155 ricade in parte in Area di rispetto dei boschi; la p.lla 126 ricade in Area di rispetto dei boschi.
- 6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici
  - Ulteriori Contesti Paesaggistici – Siti di rilevanza naturalistica - Area SIC
- 6.3.1 Componenti Culturali Insediative
  - Ulteriori Contesti Paesaggistici - Paesaggi rurali.

Con riferimento alle Componenti Botanico – Vegetazionali ed in particolare ai Beni Paesaggistici – boschi ed agli Ulteriori Contesti Paesaggistici – Area di rispetto dei boschi, l'art. 62 <<Prescrizioni per "Boschi">> e l'art. 63, <<Misure di salvaguardia e di utilizzazione per "Aree di rispetto dei boschi">> stabiliscono la **non ammissibilità, su queste aree di nuove edificazioni.**

Occorre tuttavia precisare che la capacità edificatoria, indicata dall'art.12 delle NTA del PRG permane, potendo usufruirne nel caso di accorpamento della proprietà con lotti non soggetti a vincoli così restrittivi.

Il fondo ha la forma di un parallelogramma, giacitura piana e composizione del terreno prevalentemente calcarea con spessore soffice di pochi centimetri e strati calcarei di potenza pluridecimetrica. Si tratta, in sostanza, di un terreno destinabile al pascolo, come dimostrano le immagini allegate, caratterizzato da residui cespugli di macchia mediterranea con presenza di bosco a breve distanza. Erroneamente, a parere del sottoscritto, è classificato dal catastrale come seminativo.

Come già accennato l'accesso al fondo, a causa della presenza di ostacoli per il passaggio con mezzi meccanici, è possibile attualmente solo a piedi percorrendo dei tratturi (che altrimenti sarebbero percorribili con una comune automobile). Malgrado questo al momento dell'arrivo sull'immobile in oggetto ho riscontrato la presenza di diversi cumuli di rifiuti, costituiti da residui di lavori edili quali scarti di demolizione di intonaci, blocchetti in tufo e/o in calcestruzzo per muratura, pannelli in cartongesso, guaina bituminosa; ma anche pneumatici ed elementi in cemento amianto. Complessivamente ho valutato un volume di circa 60/70 mc in più cumuli adiacenti o poco distanti tra loro, che

potrebbero interessare, in considerazione dell'assenza di recinzioni, anche i lotti confinanti verso sud e verso est. È difficile credere che una tale quantità di rifiuti sia non stata trasportata con mezzi meccanici normali.

Ho comunicato tale stato dei luoghi al Curatore del fallimento che ha sporto denuncia contro ignoti all'autorità competente.

Il fondo confina a nord con fabbricato di proprietà [REDACTED] interamente recintato, a ovest con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà [REDACTED] e ad est con proprietà [REDACTED] salvo altri; l'unica recinzione esistente è quella sul lato nord il cui spigolo sud-ovest dovrebbe rappresentare il vertice nord-ovest del fondo di cui si tratta mentre i tre residui vertici non si riescono ad individuare sul terreno; nel C.T. di Martina Franca è censito al Foglio 233 :

1. p.lla 126 – seminativo di 5<sup>a</sup> - are 30.16 – R.D. € 2,80 R.A. € 4,67;
2. p.lla 155 – seminativo di 5<sup>a</sup> - are 30.00 – R.D. € 2,79 R.A. € 4,65;

in ditta [REDACTED]  
proprietaria.

#### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

La stima dell'immobile tiene conto della posizione rispetto al centro urbano, della facilità di accesso e di fruizione di servizi pubblici quali fornitura di energia elettrica ed acqua per uso irriguo o potabile, delle caratteristiche del terreno e relativo grado di fertilità, nell'ipotesi di utilizzazione rurale e delle possibilità edificatorie a fini residenziali.

Il metodo di stima adottato, ritenuto il più idoneo nel caso in oggetto, è quello diretto sintetico-comparativo, che fa riferimento alla media dei prezzi unitari che si realizzano oggi nel libero mercato per beni in condizioni analoghe a quelli presi in esame.

Tenendo conto delle considerazioni espresse nella descrizione, delle caratteristiche complessive del terreno e del conseguente grado di commerciabilità derivante da tutti gli elementi sopra riportati, il sottoscritto è pervenuto alla determinazione del valore di stima che si esprime in 3,00 €/mq..

Pertanto il valore complessivo della proprietà dei committenti risulta pari a :

sup. 6.016 mq x 3,00 €/mq = 18.048,00 €

Ai fini della vendita si ritiene sconsigliabile il frazionamento del bene malgrado sia costituito da due distinte particelle.

Il valore complessivo si approssima a

18.000,00 €

Occorre detrarre i costi per la bonifica e lo smaltimento dei rifiuti presenti che si stimano in complessivi 4.000,00 €  
 Il valore complessivo netto risulta pari a 14.000,00 €  
 La signora ██████████ è proprietaria per l'intero → il valore è **14.000,00 €**  
**VALORE DELLA QUOTA 14.000,00 €**

**DESCRIZIONE SINTETICA**

Appezamento di terreno sito in Martina Franca Contrada San Domenico allo Scagno. Superficie 6019 mq; Zona omogenea F2-2 nel PRG del Comune di Martina Franca (art.12 NTA) C.T. di Martina Franca Foglio 223 p.IIa 126, seminativo di 5<sup>^</sup>, are 30.16 R.D. € 2,80 R.D. € 4,67; C.T. di Martina Franca Foglio 223 p.IIa 155, seminativo di 5<sup>^</sup>, are 30.00 R.D. € 2,79 R.D. € 4,65.

Nel seguito la tabella riepilogativa delle valutazioni dei singoli beni.

**RIEPILOGO VALUTAZIONE STIMA**

ID	Descrizione	Valore stimato [€]	Quota possesso eseguita	Note
A	Villetta a due piani fuori terra sita in Mottola Contrada Bovara con accesso dalla IV strada a destra s.n. p.t. e p.1	65.000	1/2	-
B	Appartamento al piano quarto sito in Taranto alla Via Salento n.25	1.000	1/63	N.B.
C	Locale commerciale al piano terra sito in Taranto con accesso dal Corso Italia n.73C	48.000	1/1	-
D	Locale commerciale al piano terra sito in Taranto-Talsano al Viale Europa n.197	182.000	1/1	-
E	Locale ad uso deposito al piano terra sito in Taranto con accesso dal Corso Italia n.71	5.000	2/3	-
F	Appartamento al piano terzo sito in Taranto alla Via Liguria n.89	23.000	1/3	-
G	Appartamento al piano terra sito in Taranto alla Via Toscana n.1	8.500	2/3	-
H	Appezamento di terreno sito in Martina Franca Contrada San Domenico allo Scagno	14.000	1/1	-
<b>Totale stimato</b>		<b>346.500</b>		

*N.B. Considerata l'entità della quota e la presenza di 24 cointestatari, uno dei quali titolare del diritto di abitazione, SI RITIENE INCONGRUA LA VENDITA DEL BENE IN OGGETTO*

Tanto il sottoscritto riferisce ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Si allegano alla presente :

- Documentazione fotografica dei vari immobili;
- Domanda di Voltura R.I.A. per immobile in Taranto alla Via Toscana 1;

- Denuncia di Successione integrativa di [REDACTED] relativa all'immobile in Taranto alla Via Toscana 1;
- Domanda di Voltura relativa alla Denuncia di Successione integrativa di [REDACTED] per l'immobile in Taranto alla Via Toscana 1;
- Denuncia di variazione catastale per immobile in Taranto al Corso Italia 71;
- Denuncia di variazione catastale per immobile in Taranto-Talsano al Viale Europa 197;
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Martina Franca;
- Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mottola;
- Visura catastale per soggetto al 09/02/2023;
- Visura catastale per soggetto al 15/05/2023 (a seguito delle variazioni catastali);
- Visura catastale per soggetto al 08/08/2023 (a seguito della Denuncia di successione integrativa del sig. [REDACTED]);
- Visura catastale storica per l'immobile in Taranto alla Via Toscana 1;
- Visura catastale storica per l'immobile in Taranto al Corso Italia 71;
- Visura catastale storica per l'immobile in Taranto-Talsano alla Viale Europa 197.

Carosino (TA) 07 settembre 2023

Dott. Ing. Giorgio D'Alessandro