

# TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione: Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnico estimativa  
nel procedimento esecutivo N.R.G.E.128/2023

promosso da:

XXXXX XXX XXX

con avv. fi XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

contro

XXXXX XXXXX

ausiliario del Giudice: XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX

G.E: Dott. XXXXXX XXXXXX

C.T.U.: arch. XXXXXXXXXXX X.XX XX XXXXX



1. Premessa .....	3
2. Operazioni peritali .....	9
3. Sopralluogo .....	9
4. Individuazione del lotto .....	10
5. Descrizione del Fabbricato .....	10
6. Caratteristiche della zona .....	11
7. Area di Pertinenza .....	12
8. Unità immobiliare .....	12
9. Caratteristiche costruttive .....	13
10. Impianti .....	14
11. Stato manutentivo .....	14
12. Pertinenze .....	14
13. Distribuzione superfici utili abitabili .....	14
14. Confini .....	15
15. Autorizzazioni Amministrative .....	15
16. Abitabilità .....	15
17. Inserimento nei piani urbanistici .....	15
18. Inserimento nel P.P.T.R. ....	16
19. Indici urbanistici .....	16
20. Difformità .....	17
21. Sanabilità .....	17
22. Conclusioni .....	18
23. Provenienza .....	18
24. Trascrizioni/Iscrizioni .....	18
25. Provenienze ventennali .....	19
26. Stato di possesso .....	20
27. Oneri a carico dell'acquirente .....	20
28. Documentazione allegata/verificata .....	21
29. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. ....	21
30. Divisibilità del bene .....	21
31. Metodo di stima .....	21
32. Adeguamenti e correzioni della stima .....	23
33. Prezzo stimato .....	23
34. <b>Indice Allegati</b> .....	23
35. <b>Descrizione sintetica</b> .....	24



Con provvedimento del 23/11/2023 la dott.ssa XXXXXXXX XXXXX, nella veste di G.E. del Tribunale di Taranto, nominava la scrivente arch. XX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX quale C.T.U. nel procedimento esecutivo promosso da: XXXXX XXX XXX con avv. ti XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX, contro XXXXX XXXXX ed Ausiliario del Giudice avv. XXXXX XXXXXXX il quale con provvedimento del 08/09/2025 rinuncia all'incarico, con successiva nomina dell'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Inoltre in data 23/11/2023 tenuto conto della modifica legislativa dell'art. 569 c.p.c., il sig. Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa XXXXXXXX XXXXX, ordinava il conferimento dell'incarico provvedendo all'accettazione trasmettendo atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale; disponendo che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti, precisando che:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato; oppure
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:



se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni, ossia il periodo sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere a:

- 1) descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)
- 2) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in



violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46 co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis, co. 1, n. 7, disp. att. c.p.c.).

3) allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

5) accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata fosse intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, qualora il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);

6) verificare se sia possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



7) precisare, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato con particolare

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, provveda laddove possibile ad allegarlo e comunque verifichi

sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la

differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico.

Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del

debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,

nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli

ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

5) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.



Nella determinazione del valore di mercato, ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

11) allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

13) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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



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

In base alle descrizioni rinvenute in atti, la scrivente ha individuato il seguente lotto:

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. N°	Lotto	Descrizione del bene
<b>Comune di Massafra</b>		
<b>128/2023</b>	<b>1</b>	Immobile a destinazione civile abitazione, posto in zona centro storico del Comune di Massafra, sito in VICO PRIMO CIMINELLI n. 18/22 al piano terra, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Massafra al Foglio 115, Part.866, Sub.3, Zona Cens./, Cat. A/4, Classe 1°, Consistenza 4,5vani, Sup. Catastale 90 mq, Totale aree escluse scoperte 90mq, Rendita catastale € 169,66.

Agenzia del Territorio								
Lt	Fg	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	115	866	3	A/4	1°	4,5 vani	Mq 90 Escluse aree scoperte Mq 90	Euro 169,66.

INTESTATARI			
N°	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXXXX XXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/1

(ALLEGATO D)



Dagli atti reperiti presso l'Ufficio "Anagrafe e Stato Civile" del Comune di TARANTO (ALLEGATO A) e dall'Atto di Compravendita del Notaio XXXXXXXX XXXXXX del 28/03/2007 Rep. 84245 Raccolta n.25583, trascritto il 03/04/2007 ai n.ri:

10767 R.G. 7033 R.P. (ALLEGATO B), risulta che il Sig. XXXXX XXXXX:

- Nato a TARANTO (TA) il giorno 24/06/1976, con codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX, è residente in Comune di Taranto in via CALATA ROLICCHIA N.6 Località Lido Azzurro Taranto.

- Dall'estratto dello STATO DI FAMIGLIA RISULTA che la sua famiglia anagrafica risulta composta da:

XXXXX XXXXX (Sorella) nata a Taranto il 30/10/1977 stato civile Vedova con figli:

- XXXXXXX XXXXXXX nato a Taranto il 04/10/2001
- XXXXXXX XXXXXXX nato a Taranto il 12/10/2011
- XXXXXXX XXXXXXX nato a Taranto il 01/10/2018
- Con atto di Compravendita in data 28/03/2007 rep. 84245 raccolta. 25583 a Rogito del Notaio XXXXXXXX XXXXXX il sig. XXXXX XXXXX, acquista l'immobile sito in Comune di Massafra VICO PRIMO CIMINELLI n. 18/22 al piano terra, censito in Agenzia del Territorio di Taranto - Comune di Massafra al Foglio 115, Part.866, Sub.3, dichiarando di essere Celibe.

## 2. Operazioni peritali

Le operazioni peritali, oltre alle rituali indagini esperite presso gli uffici amministrativi e finanziari competenti, dopo i numerosi tentativi di accesso all'immobile, hanno avuto inizio con sopralluogo in data 03/10/2025.

## 3. Sopralluogo

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 03/10/2025 alle ore 15:30, come da avviso a mezzo raccomandata del 02/07/2024, inviata al sig. XXXXX XXXXX, proprietario dell'immobile, ed avvisando a mezzo posta certificata l'avv. ausiliario del Giudice: avv. XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX e gli avv.tl dello XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX legali del Creditore.

In presenza dell' dott. XXXXX XXXXXXXX, Rappresentante Legale dell'XXX nonché Ausiliario del Giudice, mi sono recata presso l'immobile oggetto di valutazione. A permettere l'accesso è il Sig. XXXXX XXXXXX (affittuario) il quale ha consentito e collaborato allo svolgimento delle operazioni peritali. La scrivente ha effettuato il rilievo planimetrico della consistenza immobiliare, appuntandone le caratteristiche costruttive, stato di conservazione e condizioni igienico sanitarie. Il sopralluogo si concludeva con esecuzione del rilievo fotografico che si pone a corredo della presente relazione (ALLEGATO C).

Nel corso del sopralluogo si redigeva idoneo verbale che si allega alla presente relazione.

#### 4. Individuazione del lotto

La scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, ha individuato il seguente lotto:

Agenzia del Territorio								
Lt	Fg	P.Ila	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	115	866	3	A/4	1°	4,5 vani	90 Mq	Euro 169,66.

#### 5. Descrizione del Fabbricato

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è ubicata nella zona centro storico del Comune di Massafra, posta al piano terra di un fabbricato sito al VICO PRIMO CIMINELLI n.18/22. Il fabbricato si eleva per due piani fuori terra più piano terrazzo ad uso esclusivo della proprietà del primo piano; il piano terra ed il primo piano sono destinati a civile abitazione; su ciascuno di essi è presente una unità abitativa. La facciata risulta totalmente intonacata e tinteggiata di colore bianco ad eccezione della zoccolatura posta al piano terra la quale presenta finitura bucciata tinteggiata con pittura di colore grigio. I balconi presenti sulle facciate sono costituiti da soletta a sbalzo sormontata da una ringhiera in metallo come anche la loggia voltata presente al piano terra. L'ingresso all'unità



abitativa sita al piano terra è garantito da una porta di accesso in legno colore marrone con luci a vetri, dalla quale si ha diretto accesso all'immobile.

I prospetti del fabbricato presentano facciate finestrate, garantendo luce ed aereazione naturale.

Le caratteristiche di finitura del fabbricato possono così descriversi:

- pareti verticali esterne intonacate e tinteggiate di colore bianco con zoccolatura intonacata con effetto bucciato e tinteggiata con pittura di colore grigio;
- serramenti esterni in anticorodal;
- porta di ingresso in legno e luci a vetri;
- balconi con soletta aggettante e ringhiere in metallo.

Si precisa che, per quanto concerne lo stato manutentivo, il fabbricato si presenta in mediocri condizioni manutentive.

## 6. Caratteristiche della zona

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata nella zona centro storico del Comune di Massafra, ove sono presenti altre abitazioni di simile tipologia edilizia.

Per una miglior identificazione geografica del luogo si riportano di seguito stralci di pianta stradale e di vista aerea con l'indicazione della posizione del fabbricato oggetto di trattazione.



Fig.1 Immagine stradale ricavata con Google Maps con indicazione VICO I CIMINELLI n. 18/22





Fig.2 Ortofoto ricavata da Google Earth con indicazione VICO I CIMINELLI n. 18/22

## 7. Area di Pertinenza

L'immobile presenta una piccola area di pertinenza.

## 8. Unità immobiliare

La proprietà immobiliare è situata al piano terra di un fabbricato sito in VICO PRIMO CIMINELLI n. 18 dove è posta la porta di ingresso all'unità abitativa in oggetto. Entrando abbiamo immediato accesso al vano soggiorno dove, sul lato destro, troviamo la cucina collegata con una porta al vano bagno; posto in maniera frontale rispetto all'ingresso vi è l'accesso alla camera da letto padronale, la quale possiede sul lato destro un piccolo disimpegno ricavato dallo spessore delle murature portanti che conduce ad ad una successiva camera da letto. Tutti i vani presentano finestrate; il vano cucina, il vano soggiorno ed il vano bagno hanno affaccio su una loggia voltata prospiciente all'atrio vicinanzale (così denominato nella planimetria catastale). Dall'analisi della documentazione amministrativa, richiesta presso gli uffici del Comune di

Massafra, risulterebbe che la data di edificazione sia anteriore al 1° settembre del 1967 pertanto non presenta alcun titolo abitativo.

Le caratteristiche di finitura del fabbricato possono così descriversi:

- vano bagno: provvisto di lavabo, wc, bidet e vasca, in porcellana dura color beige; la pavimentazione e il rivestimento sono realizzati con piastrelle in ceramica di color rosa pastello in pessime condizioni manutentive;
- cucinino con angolo cottura: pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica grigio venato;
- pavimentazioni dei vani letto realizzate in cementine decorate;
- pavimentazioni del vano soggiorno e disimpegno realizzate in graniglia di marmo;
- infissi esterni in anticorodal con luci a vetri in pessimo stato manutentivo;
- porta interne in legno con luci a vetri in pessimo stato manutentivo;
- porta di ingresso in legno di tipologia battente con luci a vetro in pessimo stato manutentivo.

Il lotto oggetto di valutazione riguarda una unità abitativa posta nella zona centro storico del Comune di Massafra. L'unità immobiliare si estende per complessivi 91 mq di superficie, in pessimo stato di manutenzione.

## 9. Caratteristiche costruttive

La struttura dell'unità immobiliare è di tipologia in muratura portante; il solaio di copertura presenta volta a botte.

La pavimentazione dell'immobile non è uniforme presentando diverse tipologie di piastrellature; il vano bagno e l'angolo cottura presentano pareti rivestite con piastrelle in ceramica.

Gli intonaci interni sono di tipo civile e risultano in pessime condizioni manutentive con alcune pareti interessate da fenomeni di muffe e condense.

La facciata risulta totalmente intonacata e tinteggiata di colore bianco ad eccezione della zoccolatura posta al piano terra la quale presenta una finitura bucciata e tinteggiata con pittura di colore grigio.

## 10. Impianti

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto fognante di scarico;
- impianto elettrico.

## 11. Stato manutentivo

Il lotto oggetto di valutazione, per quello che concerne l'unità abitativa, si presenta in pessimo stato conservativo. Le facciate esterne e tutto ciò che riguarda l'intero fabbricato, si presentano in un mediocre stato di manutenzione.

## 12. Pertinenze

L'immobile presenta pertinenze quale atrio vicinanzale destinato a loggia voltata.

## 13. Distribuzione superfici utili abitabili

Superfici utili abitabili	
Ambienti	Superficie (mq)
Soggiorno	17,10
Cucinino	2,50
Camera Letto1	20,50
Camera Letto 2	15,70
Bagno	7,50
Ripostiglio	3,30
<b>TOTALE</b>	<b>67</b>



Riepilogo	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie utile abitabile	43,25
Superficie non residenziale	2,20
Superficie coperta	90,80
Superficie utile complessiva (s.u.a. + 60% s.n.r.)	68,32
Superficie lorda	90,80
<b>Superficie commerciale vendibile (s.l. + 30% s.n.r.)</b>	<b>91,54</b>

## 14. Confini

L'immobile è confinante sul lato Nord, Ovest e Sud con VICO PRIMO CIMINELLI; sul lato Nord/Est con altra proprietà; sul lato EST con VICO SECONDO CIMINELLI.

## 15. Autorizzazioni Amministrative

L'indagine condotta presso il settore Urbanistica/Edilità del Comune di Massafra ha permesso di accertare che l'immobile non possiede Licenza Edilizia in quanto risulterebbe che la data di edificazione sia anteriore al 1° settembre del 1967.

## 16. Abitabilità

L'immobile non possiede Certificato di Abitabilità.

## 17. Inserimento nei piani urbanistici

Nel P.U.G. di Massafra il lotto sito nel Centro Storico:

- nel Piano di Fabbricazione approvato con DPGR n.170 del 21/03/1973 ricade in zona A1 di carattere Storico Ambientale;
- nei Contesti Territoriali ricade in zona CU1 Contesto Urbano della Città Storica da Tutelare e nei Piani Urbanistici Esecutivi rientra nel Recupero.

Pertanto il lotto è soggetto alle condizioni previste dalle Norme tecniche di Attuazione (ALLEGATO F).



Analizzati gli atti e rilevata la situazione dei luoghi, le difformità possono così indicarsi:

#### **Difformità Edilizie**

Non possono essere accertate le difformità Edilizie in quanto non è presente documentazione alcuna attestante il Progetto in quanto l'immobile è privo di Titolo di Licenza Edilizia poiché costruito ante 1967.

#### **Difformità Catastali**

L'indagine condotta presso l'Agenzia del Territorio ha permesso di rilevare alcune difformità presenti tra gli atti catastali e la situazione dei luoghi. Si è pertanto proceduto alla redazione di planimetrie riproducenti l'attuale situazione dei luoghi, tali difformità riguardano:

- la porta di accesso al bagno, dove nella planimetria catastale risulta essere dal vano letto mentre dal sopralluogo è emerso che l'accesso avviene dal cucinino.
- La loggia non è rappresentata nella planimetria ma viene solo indicata come atrio vicinanzale. Lo stato dei luoghi è rappresentato nella planimetria allegata (ALLEGATO D).

## **21. Sanabilità**

#### **Edilizie**

L' Immobile è privo di Certificato di Abitabilità, pertanto andrà richiesto all' Ufficio tecnico del Comune di Massafra, presentando la nuova planimetria con il rispettivo aggiornamento.

#### **Catastali**

Le difformità riscontrate rispetto allo stato dei luoghi dovranno essere denunciate con documento DOcFA presentando la pratica di "Variazione con diversa distribuzione degli spazi interni" presso l'Agenzia del Territo

## 22. Conclusioni

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione è rappresentata da un immobile ad uso civile abitazione con superficie commerciale pari a **mq 91**.

Le caratteristiche manutentive dell'immobile possono definirsi pessime.

## 23. Provenienza

La piena proprietà relativa all'immobile con destinazione d'uso civile abitazione è pervenuta al Sig. XXXXX XXXXX con giusto atto di Compravendita del 28/03/2007 n. Rep. 84245 Raccolta n.25583, trascritto il 03/04/2007 per notar XXXXXXXX XXXXXX con sede legale in Martina Franca, per averlo acquistato dai Sig.ri: XXXXXXXX XXXXX XXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 30/03/2023						
diritto	quota	perv. per	rogante	Data	trascr.	Nrp
<b>Foglio 115 del Comune di Massafra, particella 866, sub. 3</b>						
proprietà	1	ATTO DI COMPRAVENDITA	Notaio XXXXXXX XXXXXX	28/03/2007	03/04/2007	84245

## 24. Trascrizioni/Iscrizioni

### Trascrizioni

- TRASCRIZIONE del 22/08/2006 – Registro Particolare 14323 Registro Generale 23654 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Repertorio 882/2006 del 15/06/2006 ATTO PER CAUSA MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE.
- TRASCRIZIONE del 03/04/2007-- Registro Particolare 7033 Registro Generale 10767 Pubblico ufficiale XXXXXX XXXXXXXX Rep. 84245/22583 del 28/03/2007 ATTO PER CAUSA MORTE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'



- TRASCRIZIONE del 03/04/2007 – Registro Particolare 7034 Registro Generale 10768 Pubblico ufficiale XXXXXX XXXXXXXX Repertorio 84245/25583 del 28/03/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 20/10/2009 – Registro Particolare 19476 Registro Generale 29977 Pubblico ufficiale UFF.GIUD. CORTE APPELLO LECCE SEZ. DIST.TARANTO Repertorio 3116/2009 del 07/10/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 03/05/2023 – Registro Particolare 9251 Registro Generale 12171 Pubblico ufficiale UFF.GIUD. CORTE APPELLO LECCE SEZ. DIST.TARANTO Repertorio 1412 del 30/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

## Iscrizioni

- ISCRIZIONE del 03/04/2007 Registro Particolare 2575 Registro Generale 10769 Pubblico ufficiale XXXXXX XXXXXXXX Repertorio 84246/25584 del 28/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

## 25. Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

Periodo Antecedente al 30/03/2023	atto	Rogante	Data	Repertorio	nrp
Titolari					
Immobile del Comune di Massafra, Foglio 115, particella 866, sub.3					

XXXXXXXX XXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX.	Atto di Eredità Causa Morte	Successione	18/02/2006	Rep. 882	
XXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXX XXXXX XXXXX.	Successione	XXXXXX	08/09/1988	Rep.748	546.1/1988

## 26. Stato di possesso

Il presente immobile risulta essere occupato dal Sig. XXXXXX XXXXXX e famiglia, pertanto, essendo detenuto da terzi, verrà posta la decurtazione per lo stato di possesso nel giudizio di stima. Si precisa che è stato impossibile contattare il sig. XXXXX XXXXX per richiedere il contratto di affitto in quanto l'affittuario versava la quota di affitto ad un presta nome incaricato dal sig. XXXXX. Il Dott. XXXXX XXXXXXXX delegato dall'Ufficio XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX propone al sig. XXXXXX l'Indennità di Occupazione sotto forma di canone mensile.

## 27. Oneri a carico dell'acquirente

1. *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /*
2. *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /*
3. *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia: /.*
4. *Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale pari a €1.000,00; il CTU terrà conto di tale esborso nel giudizio di stima.*

## 28. Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	SI	SI	SI	---	—	---

## 29. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

## 30. Divisibilità del bene

Lotto non divisibile, data la sua particolare struttura, configurazione e destinazione.

## 31. Metodo di stima

Il metodo di stima condotto è quello sintetico-comparativo; infatti, al fine di giungere al più probabile valore di mercato riferibile all'immobile oggetto di stima, sono state effettuate accurate indagini presso locali 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 di disponibilità di servizi pubblici.

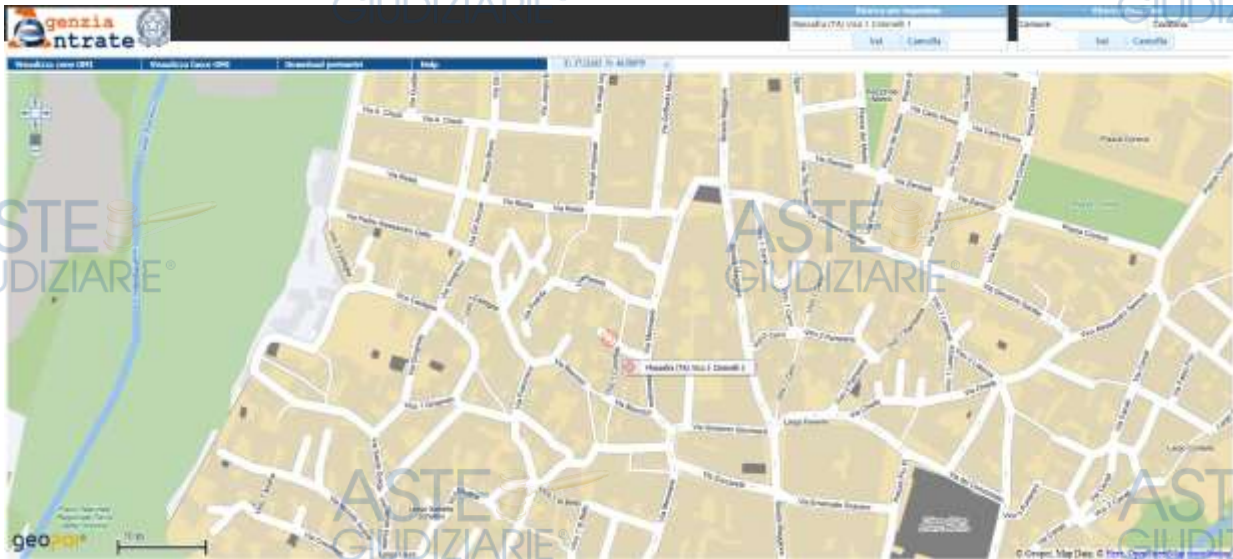
In base alle informazioni assunte sul mercato, tenuto conto delle caratteristiche costruttive, del livello delle finiture, del mediocre stato di manutenzione e del funzionamento degli impianti e considerando il fatto che l'immobile è ubicato in Massafra alla via VICO PRIMO CIMINELLI n. 18/22 si può ritenere congruo un valore unitario di mercato pari a **300€/mq.**

Detto prezzo è altresì allineato ai valori di mercato forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2025 – Semestre 1; i risultati della interrogazione effettuata forniscono infatti dati ricadenti negli abitati relativi alla zona C 4, Microzona Catastale n.1, con un valore di mercato:



- tra i € 530 e i € 750 €/mq. per abitazioni civili in normale stato conservativo,
- tra i € 350 e i € 400 €/mq. per abitazioni civili di tipo economico,

Al fine di fissare un prezzo unitario in linea con l'andamento del mercato immobiliare si è anche proceduto ad una indagine presso le agenzie immobiliari della zona che hanno confermato la idoneità del prezzo stimato.



**genzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1**  
Provincia: TARANTO  
Comune: MASSAFRA  
Fascia zona: Semicentrale/CENTRO%20STORICO  
Codice zona: C4  
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	530	750	L	2,7	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	450	L	1,5	2,1	L

Stampa

**Tabelle di valutazione delle quotazioni immobiliari relativa al 1° semestre anno 2025**

il valore del lotto è pari a:



<b>Immobile</b>			
<b>Particelle</b>	<b>Superficie</b>	<b>Prezzo unitario</b>	<b>Valore</b>
Fg. 115, p.lla 866, Sub.3	Mq 91.54	€ 300/mq	€ 27.462,00
<b>totale</b>			<b>€ 27.462,00</b>

Il valore del lotto è pari a:

**V lotto = € 27.462,00**

### 32. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 4% per assenza di garanzia per vizi:	€ 1.098,00
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale (stima):	€ 1.000,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti:	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso 5%:	€ 1.370,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00

### 33. Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato del fondo è pertanto di:

**P stimato = € 27.000,00 – 1.098,00 – 1.370,00 – 1.000,00 = € 23.994,00**

**Valore di stima arrotondato: € 24.0000,00**

Questo valore di stima tiene stato conservativo.

### 34. Indice Allegati

**Allegato A** – *Certificato di residenza, nascita, ed estratto di famiglia.*

**Allegato B** – *Atto di provenienza*

**Allegato C** – *Documentazione fotografica*

**Allegato D** – *Estratto di mappa, visure catastali, visura ipotecaria,*

**Allegato E** – *Documentazione Ufficio Tecnico*

**Allegato F** – Schema riassuntivo e Descrizione sintetica

**Allegato G** – Foglio riassuntivo, identificativi catastali dei beni periziati, Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

### 35. Descrizione sintetica

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è ubicata nella zona centro storico del Comune di Massafra; posta al piano terra di un fabbricato che si eleva per due piani fuori terra più piano terrazzo ad uso esclusivo della proprietà del primo piano; il piano terra ed il primo piano sono destinati a civile abitazione; su ciascuno di essi è presente una unità abitativa. Le unità abitative presenti sono indipendenti tra loro. La proprietà immobiliare è posta al piano terra in via VICO PRIMO CIMINELLI n. 18. La porta di ingresso ha immediato accesso al vano soggiorno; sul lato a destra troviamo la cucina collegata con una porta al vano bagno. Frontalmente rispetto all'ingresso vi è l'accesso alla camera da letto padronale, la quale possiede sul lato destro un piccolo disimpegno ricavato dallo spessore delle murature portanti che conduce ad una successiva camera da letto. Tutti i vani presentano finestrate; il vano cucina, il vano soggiorno ed il vano bagno hanno affaccio su una loggia voltata prospiciente all'atrio vicinanzale (così denominato nella planimetria catastale). Dall'analisi della documentazione amministrativa, richiesta presso gli uffici del Comune di Massafra, risulterebbe che la data di edificazione sia anteriore al 1° settembre del 1967 pertanto l'immobile non presenta alcun titolo abitativo.

Le caratteristiche di finitura dell'abitazione possono così descriversi:

- vano bagno: provvisto di lavabo, wc, bidet e vasca, in porcellana dura color beige, realizzato con pavimentazione e rivestimento con piastrelle in ceramica di color rosa pastello in pessime condizioni manutentive;
- vano cucina con angolo cottura rivestito con piastrelle di ceramica grigio venato;
- pavimentazioni dei vani letto realizzate in cementine decorate;
- pavimentazioni del vano soggiorno e disimpegno realizzate in graniglia di marmo;
- infissi esterni in anticorodal con luci a vetri in pessimo stato manutentivo;



- porta interne in legno con luci a vetri in pessimo stato manutentivo;
- porta di ingresso in legno di tipologia battente con luci a vetro in pessimo stato manutentivo.

L'unità immobiliare risulta corredata di:

- impianto idrico di adduzione di acqua potabile;
- impianto fognante di scarico;
- impianto elettrico.

Il lotto oggetto di valutazione riguarda una unità abitativa posta nella zona centro storico del Comune di Massafra. L'unità immobiliare, in pessimo stato di manutenzione, si estende per complessivi 91,50 mq di superficie.

Il lotto oggetto di valutazione, per quello che concerne l'unità abitativa, si presenta in pessimo stato conservativo. Le facciate esterne e tutto ciò che riguarda l'intero fabbricato, si presentano in un mediocre stato di manutenzione.

Agenzia del Territorio.								
Lt	Fg	P.IIa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1	115	866	3	A/4	1°	4,5 vani	90 Mq	Euro 169,66.

**VALORE DI MERCATO: € 24.0000,00**

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

Taranto, li 15/01/2026

Il C.T.U.

arch. XX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX

