

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 13/2025 R.G. Es.

LOTTO UNICO

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

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”



Giudice delle Esecuzioni: Dott. A. PAIANO

CTU: Ing. Maurizio PUGLIESE

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

INDICE

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO UNICO.....	10
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	10
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	10
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO	12
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	13
1.5. MATERIALI E IMPIANTI.....	14
1.6. STATO MANUTENTIVO.....	15
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	15
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	17
1.9. CONFINI.....	20
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.....	20
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	20
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	23
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	24
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	24
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	25
1.16. STATO DI POSSESSO.....	25
1.17. CRITERI DI STIMA.....	25
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA.....	28

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. A. PAIANO nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 13/2025 promossa da [REDACTED] contro:

▪ [REDACTED]

In data 23.01.2025 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 23.01.2025 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott. A. PAIANO chiedeva al CTU di provvedere:

- 1) *a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):*
- 2) *Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).*

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

- 3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*
- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura per civile abitazione, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;*

8) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

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

10) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato*

estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

- 11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*

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

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

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

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- 1. accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della*

Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96; richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI**Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 13/2025 R.G.Es.	<i>Unico</i>	Abitazione in Monteiasi (TA) alla Via Maggiore Lotta contraddistinta da foglio 4 particella 98 sub. 2 (fg. 4 p.lla 98 identificativo immobile con formalità precedente.
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Monteiasi (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	4	98	2	A/4	4	4,5 vani	€ 202,19
<i>In ditto: [REDACTED] per la piena proprietà quale bene personale.</i>							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza e stato civile
- All. 4) Visura storica catastale pre-variazione
- All. 5) Stralcio di mappa catastale
- All. 6) Planimetria catastale pre-variazione
- All. 7) Visura storica catastale post-variazione
- All. 8) Planimetria catastale post-variazione
- All. 9) Ricevute di variazione catastale
- All. 10) Titolo di provenienza
- All. 11) Documentazione urbanistica
- All. 12) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 13) Certificazione notarile
- All. 14) Ispezione ipotecaria
- All. 15) Riassunto identificativi catastali
- All. 16) Check list controllo documentazione art. 567 cpc

All. 17) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente al sig. Nicola Crapanzano, quale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 03.03.2025, alle ore 15:00, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Monteiasi (TA) alla Via Maggiore F. Lotta n. 40. Alla presenza [REDACTED], esecutato, il quale ha gentilmente concesso l'accesso ai luoghi, il sottoscritto ha eseguito un accurato rilievo metrico e fotografico dell'abitazione in esame, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

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

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

Tabella 2: Lotto unico

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 13/2025 R.G.Es.	Piena proprietà di un'abitazione unifamiliare, dotata di ingresso indipendente ed ortale pertinenziale, ubicata al piano terra dello stabile residenziale sito nel centro storico di Monteiasi (TA) alla Via Maggiore F. Lotta n. 40, confinante con detta via e con altre proprietà di cui al fg. 4 p.lle 85, 97, 99.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	4	98	2	A/4	4	4,5 vani	€ 202,19
<i>In ditta: [REDACTED] per la piena proprietà quale bene personale.</i>							

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un'abitazione unifamiliare dotata di ingresso indipendente ed ortale pertinenziale ubicata al piano terra dello stabile residenziale sito nel centro storico di Monteiasi (TA) alla Via Maggiore F. Lotta n. 40, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 4, p.lla 98, sub. 3, cat. A/4, 4,5 vani, rendita € 202,19 e confinante a sud con detta via, a nord con la proprietà di cui alla p.lla 85, ad est con la proprietà di cui alla p.lla 97 e ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 99.

L'unità immobiliare si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, ripostiglio e bagno, oltre ad un ortale pertinenziale posto sul retro della stessa.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nel centro storico del Comune di Monteiasi (TA), poco distante dalla centralissima Via Roma e dalla Parrocchia San Giovanni Battista, in un'area residenziale completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di fabbricati di remota realizzazione, con sviluppo massimo su due piani, a media densità abitativa. Si segnala, inoltre, la modesta presenza di attività commerciali, anche di prima necessità.



Figura 1: Ubicazione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Fr. Es. Immobiliare n. 13/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:

Lat. 40°30'13.11"N, Long. 17°22'56.70"E (40.50370, 17.38241).

Il lotto è raggiungibile percorrendo la S.S. 7 Grottaglie-Brindisi in direzione Taranto – Grottaglie seguendo le indicazioni di seguito.

Prendere l'uscita per Monteiasi/Montemesola, dopo 260 m svoltare a destra per la S.P. 80, dopo 1,6 km alla rotatoria prendere la seconda uscita, dopo 76 m continuare sulla S.P. 80, dopo 850 m svoltare a sinistra, dopo 300 m alla rotatoria prendere la prima uscita per Viale Corte Simone, dopo 150 m svoltare a sinistra per via Mazzini, dopo 160 m continuare su Via Maggiore F. Lotta e percorrerla per circa 110 m prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO

L'immobile in esame è parte integrante di un fabbricato di remota realizzazione, ante 1942, con sviluppo su due livelli, piano terra e primo piano. Al piano terra è allocata l'abitazione oggetto di pignoramento, avente ingresso indipendente ed ortale di pertinenza, mentre al primo piano vi è

un'altra abitazione dotata di proprietà esclusiva sul lastrico solare. L'edificio è contiguo ad altri fabbricati e presenta due soli affacci, uno su pubblica via ed uno sull'ortale di pertinenza del piano terra. Dal civico 40 di Via Maggiore F. Lotta si entra in un piccolo atrio d'ingresso comune alle due unità immobiliari di cui il fabbricato è composto e dal quale le stesse hanno accesso.

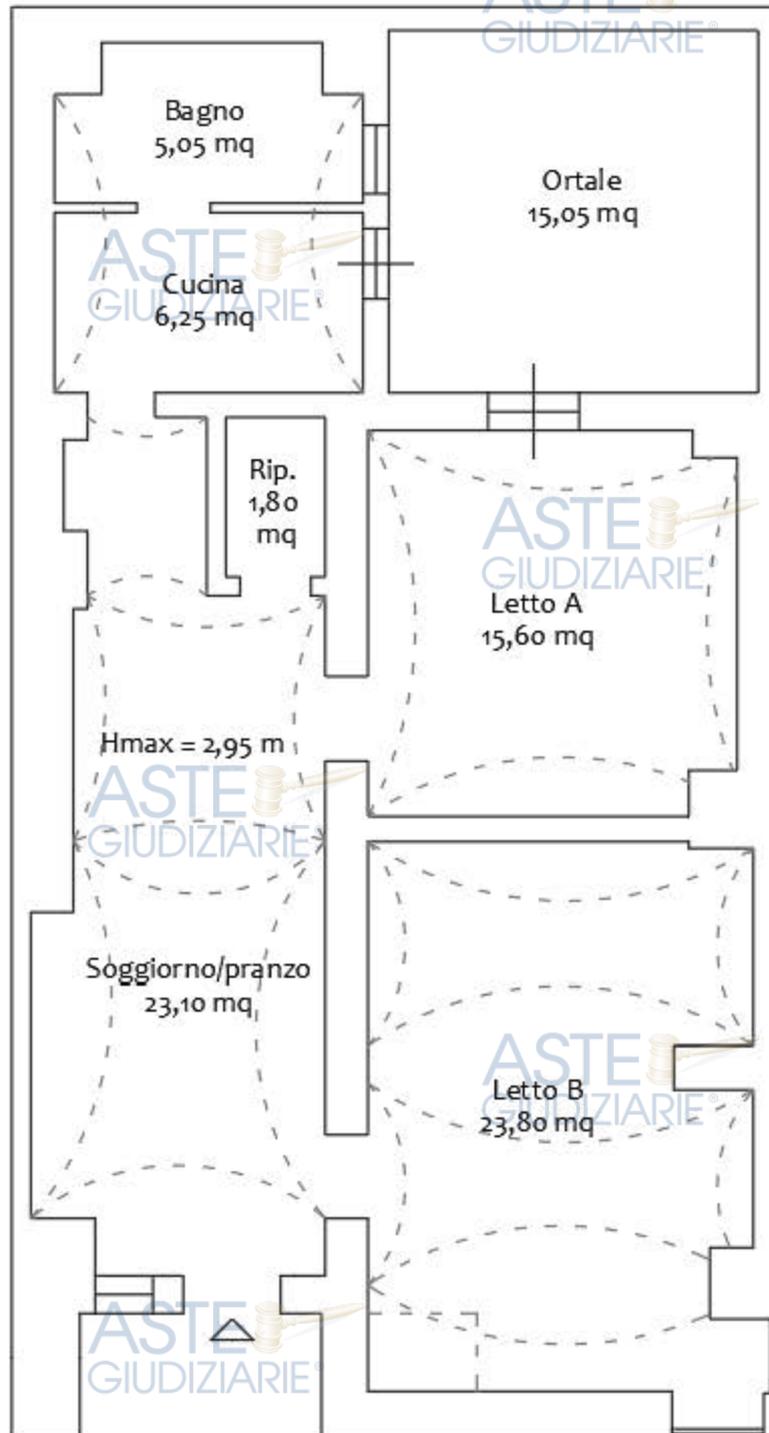
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'abitazione è internamente divisa in soggiorno/pranzo (23,10 mq), cucina (6,25 mq), due camere da letto (letto A – 15,60 mq; letto B – 23,80 mq), ripostiglio (1,80 mq) e bagno (5,05 mq), per una superficie utile pari a 75,60 mq. Ogni ambiente è caratterizzato da volte, a botte o a stella, con altezza netta interna al colmo di 2,95 m. L'unità immobiliare possiede sul retro un ortale di 15,05 mq. Gode di una modesta esposizione (nord/sud) e tutti gli ambienti sono direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo di aperture finestrate presenti sui due affacci dell'edificio.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria del lotto così come rilevata (Fig. 3) con l'indicazione dei vani e delle relative superfici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

P.LLA 95

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

P.LLA 99

P.LLA 97

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA MAGGIORE F. LOTTA

Figura 3: Planimetria lotto

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte integrante è di remota realizzazione, edificato con struttura portante in muratura di conci di tufo ed orizzontamenti costituiti da volte. Le facciate con

Pr. Es. Immobiliare n. 13/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

affaccio sulla pubblica via e sull'ortale sono completamente rifinite con intonaco spatolato di colore chiaro; vi è anche un rivestimento in pietra di colore scuro nella parte bassa del prospetto su Via Maggiore F. Lotta. L'ingresso avviene mediante cancello metallico di colore grigio chiaro; dallo stesso si accede all'atrio comune alle due unità immobiliari, completamente pavimentato.

La porta d'ingresso dell'abitazione è del tipo blindato di colore marrone scuro. All'interno dell'unità immobiliare la pavimentazione è in gres porcellanato dai colori chiari e le pareti sono rivestite con intonaco per interni e tinteggiatura colorata; le volte sono in parte non rivestite, con elementi portanti lasciati a vista. Nel bagno la pavimentazione è in gres porcellanato effetto legno e le pareti sono rivestite con elementi effetto pietra.

L'unica porta interna è quella del bagno in tamburato di legno di colore chiaro e del tipo scorrevole.

Gli infissi sono in pvc effetto legno di colore marrone scuro, corredati di zanzariere. Soltanto la finestra della camera da letto B con affaccio sulla pubblica via è dotata anche di persiane esterne.

L'ortale è completamente pavimentato.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, fognario e gas, con allaccio alle rispettive reti; dispone anche di un impianto di riscaldamento alimentato da caldaia e costituito da terminali in alluminio in ogni stanza.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Lo stabile residenziale versa in buone condizioni manutentive esterne. L'abitazione è invece interessata da fenomeni di risalita capillare d'acqua, localizzati in corrispondenza dei setti portanti, i quali hanno causato un deterioramento dello strato di finitura interno tradotto in rigonfiamento d'intonaco, esfoliazione della pittura, presenza di aloni di colore più scuro e di muffe. Tale condizione ha inevitabilmente compromesso la salubrità degli ambienti aumentando il livello di umidità in tutti gli ambienti tale da causare l'esfoliazione della pittura soprattutto all'intradosso delle volte.

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

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

Tabella 3: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Soggiorno/pranzo	23,10
Cucina	6,25
Letto A	15,60
Letto B	23,80



Ripostiglio	1,80
Bagno	5,05
Superficie utile abitabile	75,60
Ortale	15,05
Superficie scoperta	15,05



1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

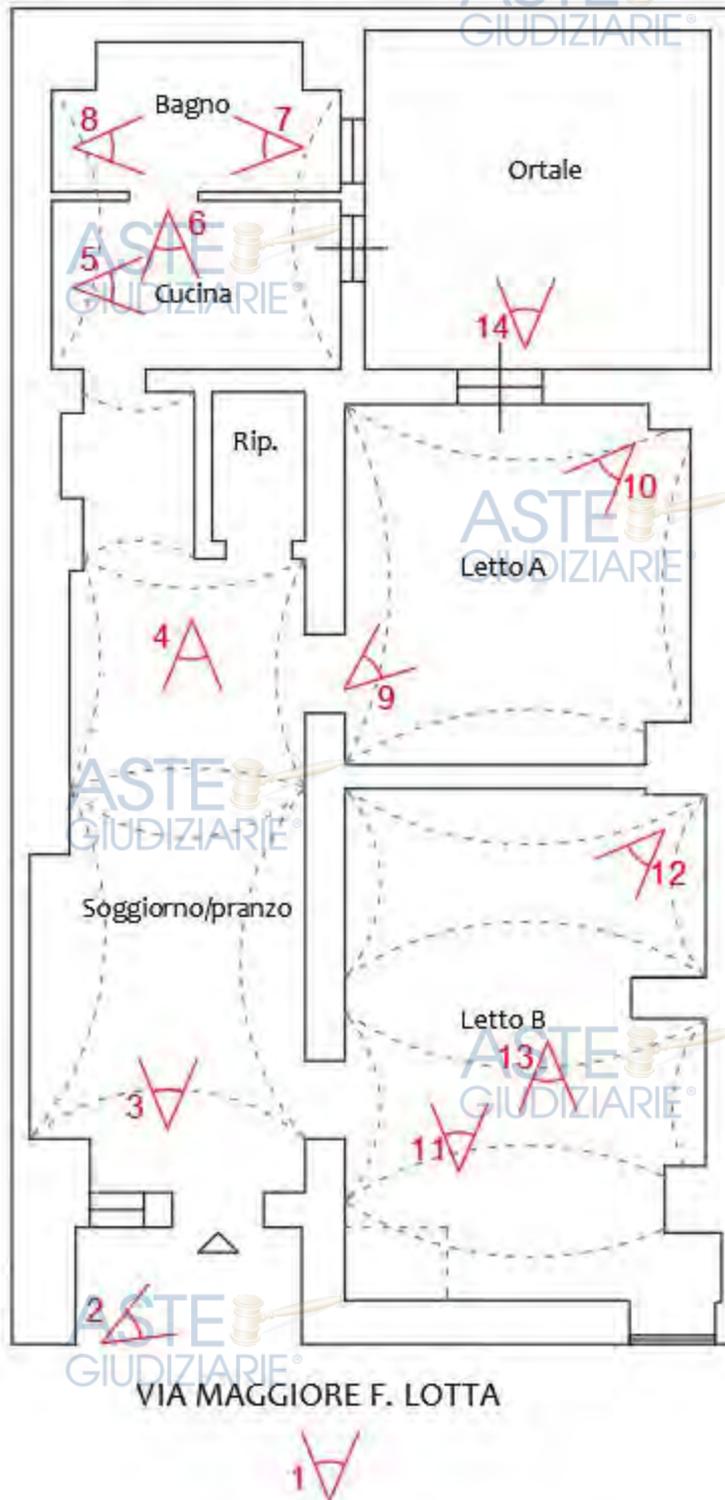


Figura 4: Planimetria con i visivi

By: P. Incombiliare - 11/2025



Foto 1



Foto 2

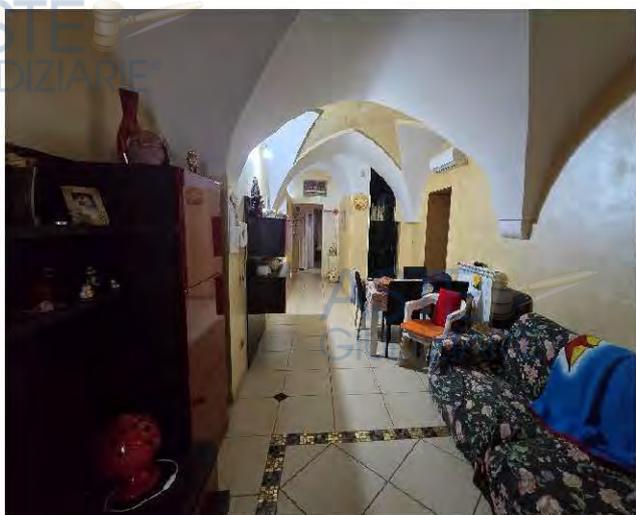


Foto 3

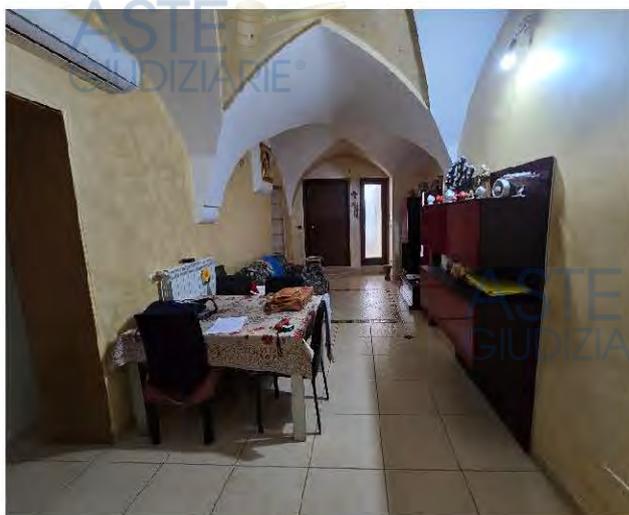


Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

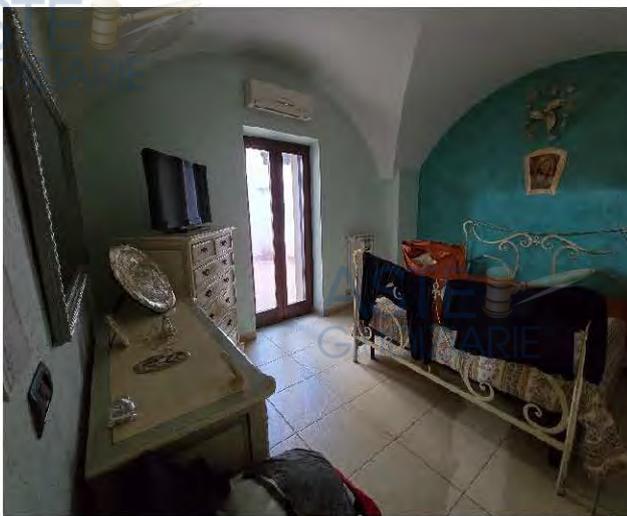


Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

1.9. CONFINI

L'unità immobiliare confina a sud con Via Maggiore F. Lotta, a nord con la proprietà di cui alla p.lla 85, ad est con la proprietà di cui alla p.lla 97 e ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 99.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

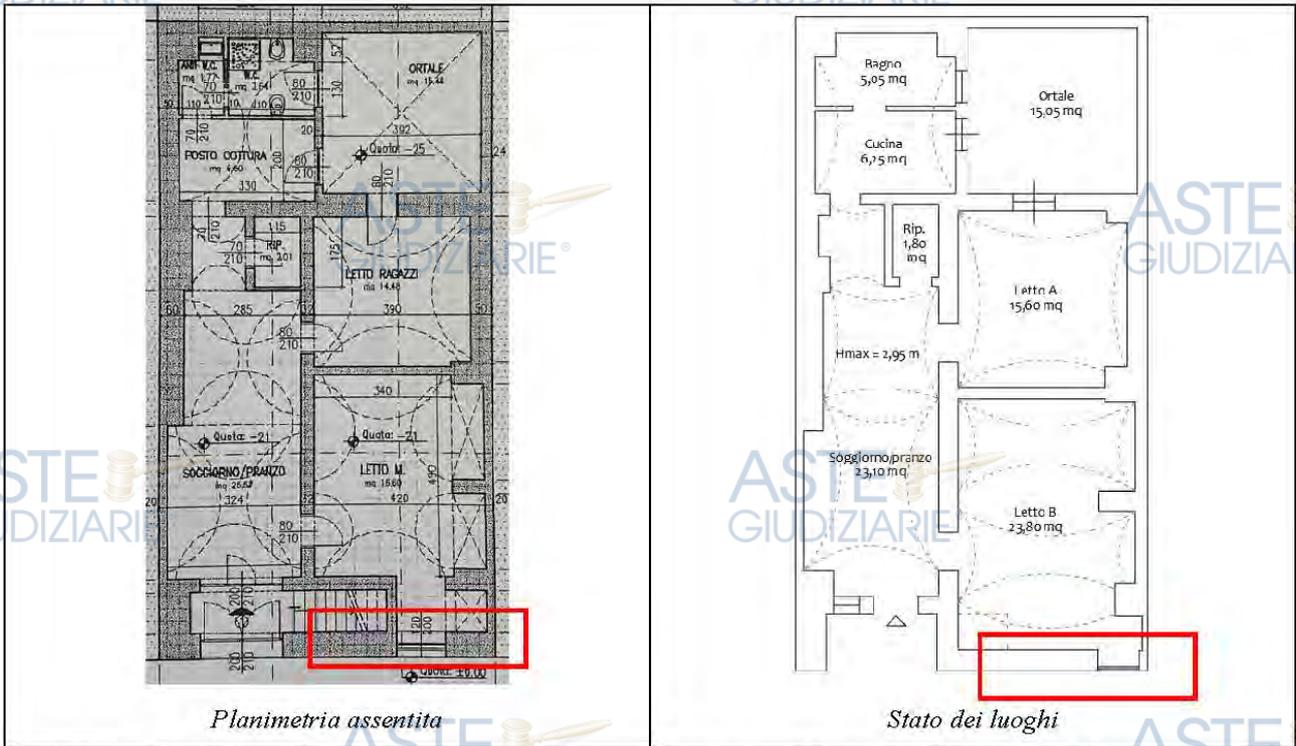
Da regolare accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monteiasi, lo scrivente CTU ha potuto prendere visione e copia della seguente documentazione tecnica presente presso gli archivi edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 19/2002 presentata il 13.11.2002 prot. n. 8548 per lavori di manutenzione straordinaria dell'abitazione al piano terra e cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare al primo piano;
- Permesso di Costruire n. 46/2010 rilasciato il 27.09.2010 per lavori di redistribuzione interna ed apertura di una finestra sulla facciata principale.

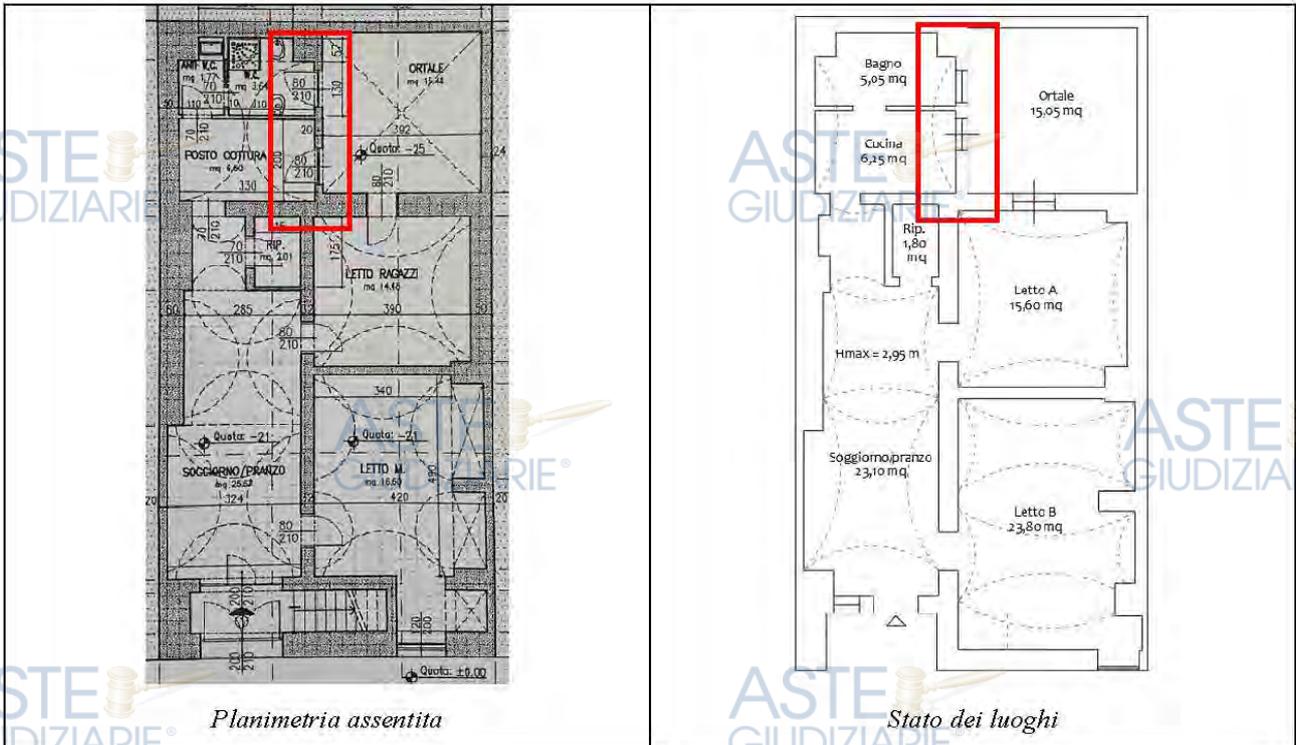
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, e quanto riportato nella planimetria assentita con il P.d.C. di cui sopra, sono state rilevate le seguenti differenze:

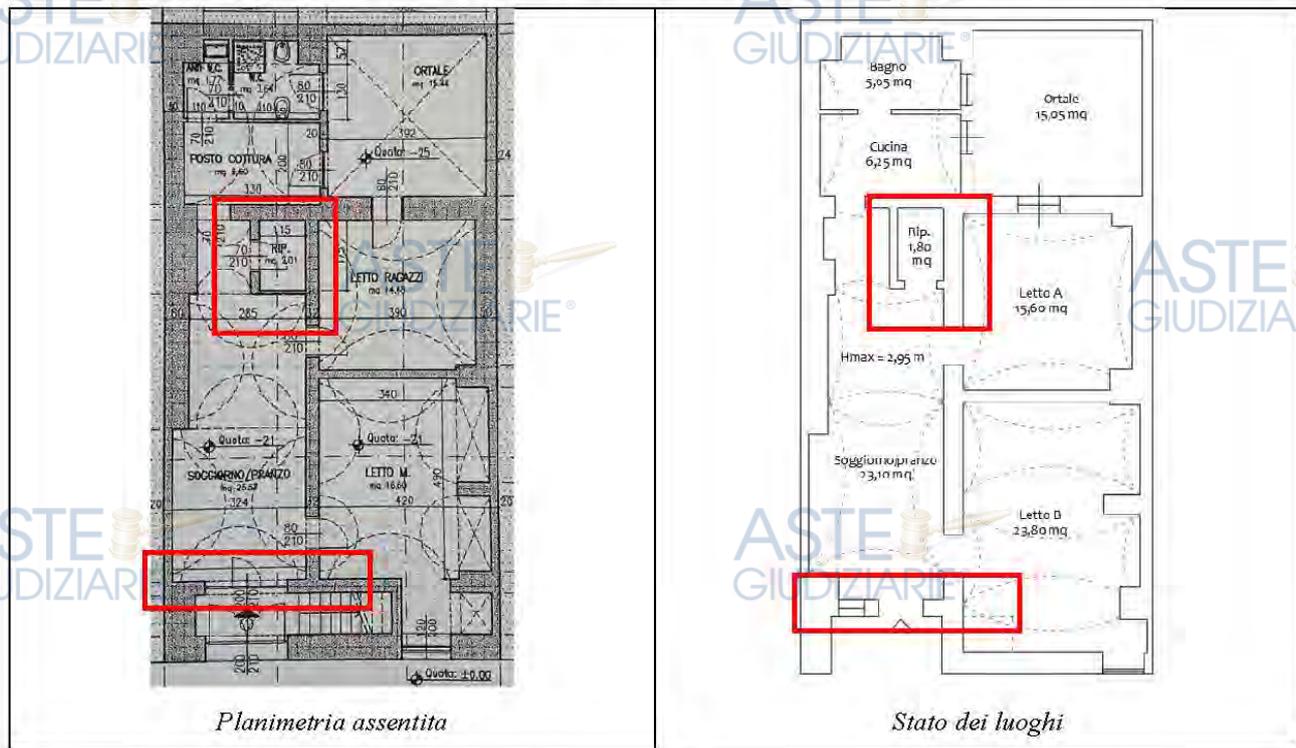
A. Variazione prospettica del prospetto principale per diverso posizionamento e diversa estensione della finestra prospiciente Via Maggiore F. Lotta;



B. Realizzazione di una finestra anziché porta finestra nel bagno e diverso posizionamento della porta finestra della cucina.



C. Differente posizione della porta del ripostiglio e della porta d'ingresso;



D. Assenza del Certificato di agibilità.

Il lotto in oggetto ricade, secondo il vigente P.U.G. comunale, in zona omogenea A di interesse storico architettonico; secondo il P.P.T.R. è soggetto al vincolo paesaggistico di cui al punto 6.3.1 – Componenti Culturali e Insediative, ulteriori contesti paesaggistici, città consolidata.

In merito alla difformità di cui al punto A, attualmente la finestra presente sul prospetto principale ha una larghezza di 0,97 m ed è posizionata ad una distanza di circa 0,20 m dalla parete di confine ad est dell'immobile. Rispetto alla planimetria concessionata, quindi, la finestra ha una larghezza inferiore a quella prevista di 1,20 m ed è stata traslata di circa 0,93 m dalla posizione assentita. Circa la difformità di cui al punto B, originariamente nel bagno era prevista una porta finestra ed in cucina la finestra era posizionata a circa 0,70 cm dalla parete divisoria con il bagno; attualmente nel bagno è stata realizzata una finestra ed in cucina la porta finestra è stata traslata di circa 0,50 cm. Questi interventi, per natura e tipologia, sono oggettivamente temporalmente collocabili al momento della realizzazione delle aperture, quindi sicuramente nel periodo di validità del Permesso di Costruire e, pertanto, si configurano come interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio autorizzativo. In questo caso è possibile regolarizzare la situazione applicando l'art. 34 – ter del DPR 380/2001 [articolo introdotto con il Decreto Salva Casa n. 69/2024 convertito dalla legge 105/2024]: ovvero l'attività di sanatoria prevederà la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività

in Sanatoria previa verifica della doppia conformità semplificata (art. 36 – bis del DPR 380/2001) e previo pagamento di una oblazione (pari al contributo di costruzione o all'incremento del 20% dello stesso qualora non ci sia la doppia conformità).

Il tutto per un costo complessivo, comprensivo dell'onorario del tecnico, oblazione e diritti di segreteria, pari a circa € 3.000,00.

Per quel che concerne quanto espresso al punto C, il diverso posizionamento delle porte interne, essendo stato realizzato nel periodo di validità del titolo autorizzativo, rientra tra gli interventi eseguiti in parziale difformità al Permesso di Costruire che si configurano come tolleranze esecutive, secondo l'art. 34-bis comma 2-bis del DPR 380/2001. Pertanto, non costituiscono violazione edilizia ma, al fine di attestare lo stato legittimo dell'immobile, devono essere necessariamente dichiarati mediante apposita dichiarazione a firma di un tecnico abilitato. Il costo di tale attività ammonta a circa € 1.000,00.

L'intero fabbricato è sprovvisto di agibilità, in quanto realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore dell'obbligo di agibilità o abitabilità. Tuttavia, a seguito di interventi di manutenzione straordinaria che hanno sostanzialmente modificato le condizioni igienico – sanitarie dell'unità immobiliare (diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di nuove aperture finestrate), risulta necessario richiedere un certificato di agibilità, il quale dovrà essere richiesto per mezzo di Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico abilitato, secondo quanto riportato nell'art. 24 del DPR 380/2001. Tale attività, comprensiva di onorario del tecnico, certificato di idoneità statica, certificati di conformità e diritti di segreteria, ammonta a circa € 5.000,00.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate ha rilevato difformità planimetriche relative alla diversa distribuzione degli spazi interni. Alla luce di tali difformità, lo scrivente ha ad eseguire una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni mediante pratica Docfa registrata il 18.03.2025 prot. n. TA0032772. Si riportano di seguito i dati catastali del lotto a seguito delle rettifiche eseguite:

<i>Dati catastali post-variazione</i>							
Comune di Monteiasi (TA)							
Bene	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	4	98	2	A/4	4	4,5 vani	€ 202,19
<i>In ditta: [REDACTED] per la piena proprietà quale bene personale.</i>							

1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento 13.01.2025</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Francesco Pizzuti	15.06.2010	17.06.2010	10603
Monteiasi (TA) - Fg. 4, p.lla 98, sub. 2						
<p>Note: tramite atto di compravendita per notar Francesco Pizzuti del 15.06.2010, rep. n. 68804/11134, trascritto in Taranto il 17.06.2010 ai nn. 16725/10603, il [REDACTED], di stato civile libero, acquistava dai [REDACTED] la piena proprietà, quale bene personale, dell'abitazione unifamiliare al piano terra dello stabile residenziale sito in Monteiasi (TA) alla Via Maggiore F. Lotta n. 40, censita in NCEU al fg. 4, p.lla 98, sub. 2.</p> <p>Note: ai [REDACTED] la piena proprietà del bene in esame, quota indivisa di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, è pervenuta tramite atto di compravendita per notar Vincenzo Vinci del 20.12.1989, rep. n. 10199, trascritto in Taranto il 22.12.1989 ai nn. 25397/20538.</p>						

1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sul bene pignorato:

Tabella 5: Trascrizioni

<i>Trascrizione</i>						
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro	
757	559	13.01.2025	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]	
<p>Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, quale bene personale, dell'abitazione unifamiliare al piano terra dello stabile residenziale sito in Monteiasi (TA) alla Via Maggiore F. Lotta n. 40, censita in NCEU al fg. 4, p.lla 98, sub. 2, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 12.12.2024.</p>						

Tabella 6: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
16726	3617	17.06.2010	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]
<p>Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di (capitale € 60.000,00, totale € 120.000,00) per notar Francesco Pizzuti con atto del 15.06.2010 rep. n. 68805/11135, iscritta il 17.06.2010 ai nn. 16726/3617, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà, quale bene personale, dell'abitazione unifamiliare al piano terra dello stabile residenziale sito in Monteiasi (TA) alla Via Maggiore F. Lotta n. 40, censita in NCEU al fg. 4, p.lla 98, sub. 2.</p>					

1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che l'immobile non è parte di un condominio e non vi sono spese insolute di alcun tipo.

1.16. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il bene era occupato e nel possesso dell'esecutato.

1.17. CRITERI DI STIMA

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

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

Tipologia di superficie	mq	Misura di computazione	Totale [mq]
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	103,30	100%	103,30
Muri perimetrali condivisi	0,00	50%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (ortale)	15,05	30%	4,52
	0,00	10%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante	0,00	15%	0,00
	0,00	5%	0,00
Superficie commerciale			107,82

Metodo sintetico - comparativo

Il metodo di stima sintetico – comparativo permette di determinare il valore economico di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Le informazioni saranno reperite sia dalle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

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

Valore di mercato medio O.M.I.	750,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	817,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	650,00	€/mq
Valore medio unitario	739,00	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -7,70 %.

Valore di mercato unitario corretto	682,10	€/mq
-------------------------------------	---------------	-------------

Metodo analitico

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

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

V_m = Valore di mercato dell'immobile

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

r = saggio di capitalizzazione

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

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

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
3,16	340,34	4084,03

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	3 267,23 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	5,12	%
r corretto	5,19	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	583,89	€/mq
----------------------------	---------------	------

Valore di mercato

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

A tale valore viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 10% del valore dell'immobile, e vengono detratte le spese relative all'attività di sanatoria urbanistica.

Tabella 7: Determinazione valore di mercato

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Valore di stima	Riduzione per vizi del 10%	Valore di mercato stimato
632,99	€ 68 246,31	9 000,00 €	59 246,31 €	5 924,63 €	53 321,68 €

VALORE COMPLESSIVO: € 53.000,00

1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un'abitazione unifamiliare, dotata di ingresso indipendente ed ortale pertinenziale, ubicata al piano terra dello stabile residenziale di remota realizzazione sito nel centro storico di Monteiasi (TA) alla Via Maggiore F. Lotta n. 40, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 4, p.lla 98, sub. 3, cat. A/4, 4,5 vani, rendita € 202,19 e confinante a sud con detta via, a nord con la proprietà di cui alla p.lla 85, ad est con la proprietà di cui alla p.lla 97 e ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 99.

L'unità immobiliare, realizzata con struttura in muratura portante e volte, si compone di soggiorno, cucina, due camere da letto, ripostiglio e bagno, per una superficie utile complessiva di 75,60 mq, oltre ad un ortale pertinenziale di circa 15,00 mq posto sul retro della stessa. L'immobile ha esposizione nord/sud, è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e gas, con allaccio alle rispettive reti, possiede anche impianto termoa autonomo alimentato da caldaia e costituito da terminali in alluminio. Lo stato manutentivo esterno è buono, internamente invece, nonostante la recente ristrutturazione, l'abitazione è interessata da fenomeni di risalita capillare d'acqua, localizzati in corrispondenza dei setti portanti, i quali hanno causato un deterioramento dello strato di finitura interno.

L'intero fabbricato è stato realizzato precedentemente al 1942 e l'attuale composizione è stata assentita dapprima con DIA n. 19/2002 e successivamente con Permesso di Costruire n. 46/2010 rilasciato il 27.09.2010; è sprovvisto di agibilità. Sono state riscontrate difformità urbanistico – edilizie il cui importo per l'attività di regolarizzazione è stato debitamente conteggiato nella determinazione del valore di stima del bene.

Dal punto di vista catastale sono state riscontrate difformità per cui si è reso necessario presentare una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni mediante pratica registrata il 18.03.2025 prot. n. TA0032772.

Attualmente il bene è nella disponibilità e nel possesso dell'esecutato.

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

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

Mottola, li 8 aprile 2025

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

dott. ing. Maurizio PUGLIESE