

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedimento N. 151/2024 R.G. Es.****LOTTO UNICO**

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

"DOVALUE S.p.A."

contro



Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa F. ZANNA

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.....	11
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	12
1.5. MATERIALI E IMPIANTI.....	13
1.6. STATO MANUTENTIVO.....	14
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	15
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	16
1.9. CONFINI.....	21
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.....	21
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	22
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	24
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	24
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	25
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	25
1.16. STATO DI POSSESSO.....	26
1.17. CRITERI DI STIMA.....	26
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.ssa F. ZANNA nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **151/2024** promossa da **DOVALUE S.p.A.** contro:

■

In data 27.03.2025 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 26.03.2025 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott.ssa F. ZANNA 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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

- 7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura per civile abitazione, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 9) *A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*
- 10) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti*

di sanatoria, 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE⁷
GIUDIZIARIE®

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. 151/2024 R.G.Es.	<i>Unico</i>	Piena proprietà dell'immobile sito in Taranto alla Via Generale Giuseppe Messina n. 76, censito al foglio 244, particella 21200, sub. 19, Cat. A/3, Vani 7, Classe 3, Rendita euro 723,04.
	A FAVORE	DOVALUE S.p.A.
	CONTRO	

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Taranto (TA)							
Bene	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	244	21200	19	A/3	3	7 vani	€ 723,04
<i>In ditta: per la piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.</i>							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza
- All. 4) Estratto atto di matrimonio
- All. 5) Visura storica catastale pre-variazione
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale pre-variazione
- All. 8) Visura storica catastale post-variazione
- All. 9) Planimetria catastale post-variazione
- All. 10) Ricevute di variazione catastale
- All. 11) Titolo di provenienza
- All. 12) Documentazione urbanistica
- All. 13) Resoconto spese condominiali insolute
- All. 14) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 15) Certificazione notarile
- All. 16) Ispezione ipotecaria

All. 17) Riassunto identificativi catastali

All. 18) Check list controllo documentazione art. 567 cpc

All. 19) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 26.05.2025, alle ore 16:30, come da comunicazione inviata tramite raccomandata AR del 07.05.2025 recandosi presso l'immobile pignorato sito in Taranto (TA) alla Via Generale Giuseppe Messina n. 76. Alla presenza del dott. Commercialista Cosimo Valentini, nominato custode giudiziario, nonché della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] eseguita, la quale ha gentilmente concesso l'accesso ai luoghi, il sottoscritto eseguiva un accurato rilievo metrico e fotografico dell'appartamento 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 Taranto (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. 151/2024 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al decimo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Generale Giuseppe Messina n. 76, confinante con detta via, cortile interno, appartamento dello stesso stabile ed altra proprietà.						
	Fg.	P.Illa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	244	21200	19	A/3	3	7 vani	€ 723,04
In ditta: [REDACTED] per la piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.							

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al decimo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Generale Giuseppe Messina n. 76, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 244, p.lla 21200, sub. 19, cat. A/3, classe 3, 7 vani, rendita € 723,04.

L'abitazione, con ingresso a sinistra salendo le scale, si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e due bagni, oltre ad un balcone con affaccio sulla Via Generale Messina e due verande chiuse prospicienti il cortile interno.

L'immobile confina a nord con il vano scala e l'appartamento dello stesso stabile, a sud con altra proprietà, ad est con il cortile interno e ad ovest con Via Generale Giuseppe Messina.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona semi – centrale del Comune di Taranto (TA), nelle vicinanze della principale Via Cesare Battisti e dell'Arsenale Militare. La zona è residenziale, completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad alta densità abitativa. Si segnala, inoltre, la proficua presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità. L'area è ben servita dal servizio di trasporto urbano.

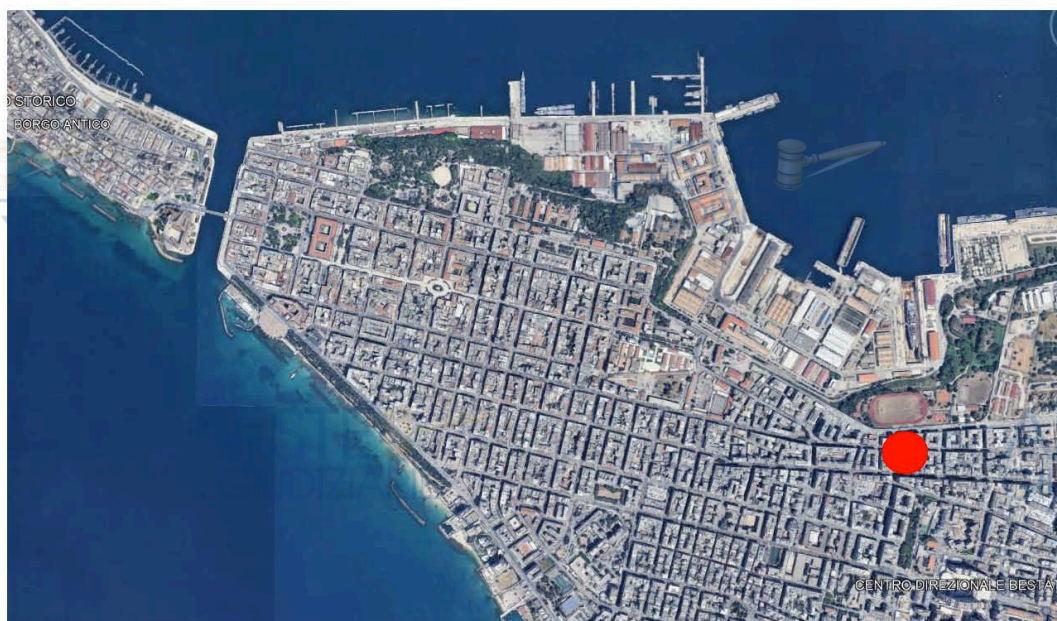


Figura 1: Ubicazione

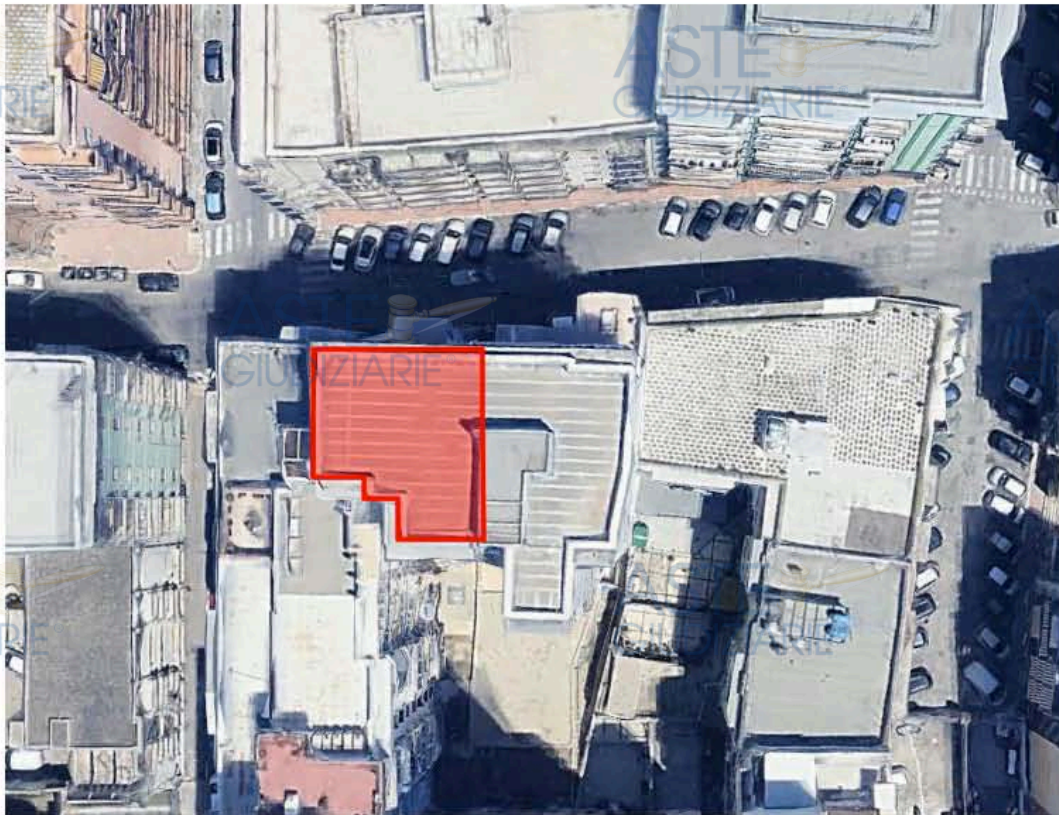


Figura 2: Collocazione immobile

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

Lat. 40°28'1.61"N, Long. 17°15'32.99"E.

Il lotto è raggiungibile, entrando a Taranto dal Ponte Girevole, seguendo le indicazioni di seguito: prendere il Lungomare Vittorio Emanuele III, dopo 400 mt svoltare a sinistra per Via Cesare Battisti, dopo 1,6 km svoltare a sinistra per Vie Quinto Ennio, dopo 78 m girare a destra e prendere Via Generale Giuseppe Messina e percorrerla per circa 140 m prima di arrivare a destinazione.

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

L'appartamento in esame è parte integrante di uno stabile residenziale condominiale con accesso dal civico 76 di Via Generale Giuseppe Messina. Lo stesso si sviluppa su 13 piani fuori terra: piano terra ospitante locali commerciali, 8 piani superiori ospitanti appartamenti per civili abitazioni e altri 4 piani superiori arretrati rispetto all'estensione planimetrica dei piani sottostanti e destinati ad appartamenti, due per piano. L'accesso ai piani superiori avviene sia per mezzo del vano scala interno che per mezzo di ascensore. Il fabbricato presenta due affacci, un affaccio ad ovest su Via Generale G. Messina ed uno ad est sul cortile interno. I piani dal nono al dodicesimo, arretrati rispetto all'intero fabbricato, si ergono più in alto rispetto agli adiacenti edifici e, pertanto, godono di una esposizione sui quattro lati.

Pr. Es. Immobiliare n. 151/2024

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, è suddiviso in ingresso (11,90 mq), soggiorno (33,00 mq), cucina (16,90 mq), disimpegno (6,90 mq), due camere da letto (letto A – 15,80 mq; letto B – 11,30 mq), ripostiglio interno (1,20 mq), ripostiglio esterno (1,40 mq), due bagni (bagno A – 5,00 mq; bagno B – 8,60 mq) e due verande chiuse (veranda A – 2,10 mq; veranda B – 10,20 mq). La superficie utile complessiva è di 124,30 mq per un'altezza netta interna di 2,95 m. L'abitazione possiede anche un balcone prospiciente la pubblica via di estensione pari a 18,60 mq.

L'unità immobiliare ha esposizione est/ovest, i vani sono direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo delle aperture presenti e gode ad ovest di veduta panoramica sul mare.

Si riporta di seguito a titolo esemplificativo la planimetria dell'appartamento, così come rilevata, con l'indicazione dei vani e delle relative superfici (Fig. 3).

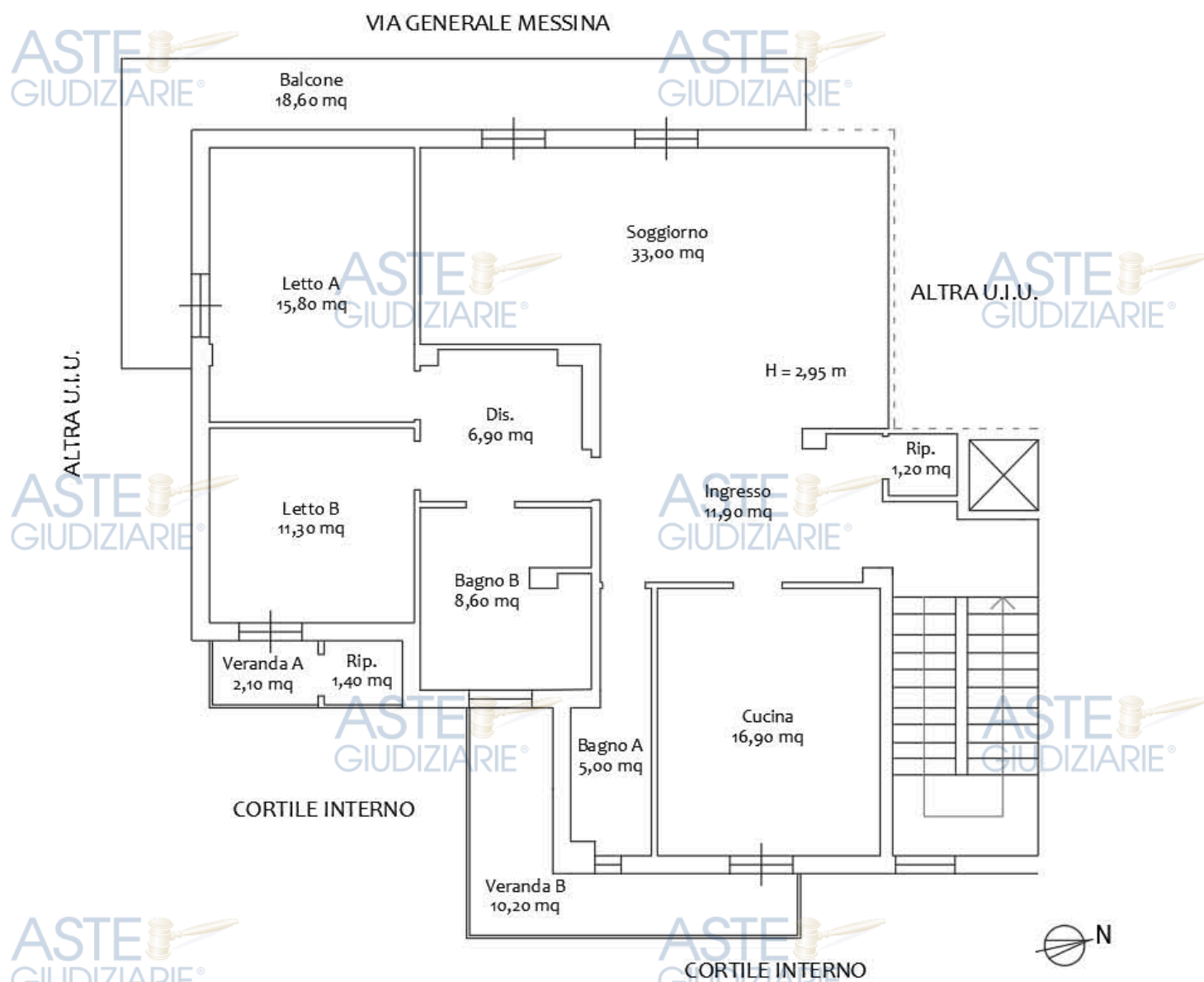


Figura 3: Planimetria immobile

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato residenziale di cui il bene è parte integrante è stato edificato nel 1962 con struttura intelaiata in c.a. ed orizzontamenti costituiti da solai piani in latero – cemento. Le chiusure perimetrali sono rifinite con intonaco del tipo spatolato e rivestimento in mattoncini rossi. Il portone d'ingresso è in pvc di colore nero. L'androne d'ingresso ha la pavimentazione in marmo e le pareti rivestite con intonaco per interni e tinteggiatura colorata; le rampe sono rivestite con elementi in granito al piano terra e con elementi in marmo ai piani superiori.

La porta d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato. Internamente l'abitazione si presenta con la pavimentazione in pietra di colore chiaro e le pareti rivestite con intonaco per interni e tinteggiatura colorata. Nella zona d'ingresso è presente l'abbassamento del soffitto realizzato in

cartongesso. All'intradosso del solaio della cucina sono state installate delle travi in legno di colore marrone scuro, prettamente decorative. La parete a sud della cucina è completamente rivestita da piastrelle in pietra naturale di colore chiaro.

Il bagno A (lavabo, bidet e water) ha le pareti e la pavimentazione in ceramica dai colori chiari. Il bagno B (lavabo, bidet, wc, doccia e vasca) si presenta piastrellato e pavimentato con elementi in pietra dai colori chiari. Le verande sono state chiuse tramite un sistema di chiusura fisso in pvc dotato di vetrate ad apertura scorrevole. Il balcone è pavimentato con elementi per esterni di colore chiaro ed è dotato di ringhiera metallica quale parapetto.

Le porte interne sono in tamburato di legno di colore marrone; gli infissi sono in legno di colore marrone dotati di avvolgibili in plastica e zanzariere.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, fognante e gas con allaccio alle rispettive reti; possiede altresì un impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas e costituito da terminali in alluminio in ogni stanza.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato residenziale versa in sufficienti condizioni di manutenzione, con necessità di rinnovo urgente delle finiture sia interne che esterne. Internamente l'abitazione si presenta in buono stato manutentivo. All'interno del bagno B, a causa dell'elevato livello di umidità presente, l'intradosso del solaio è completamente interessato del fenomeno della condensa che ha generato la presenza di muffe anche nella parte alta delle pareti perimetrali (Foto 1 – 2).



Foto 1



Foto 2

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>
Ingresso	11,90
Soggiorno	33,00
Cucina	16,90
Disimpegno	6,90
Letto A	15,80
Letto B	11,30
Bagno A	5,00
Bagno B	8,60
Ripostiglio interno	1,20
Ripostiglio esterno	1,40
Veranda A	2,10
Veranda B	10,20
<i>Superficie utile abitabile</i>	<i>124,30</i>
Balcone	18,60
<i>Superficie scoperta</i>	<i>18,60</i>

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 4: Planimetria con i visivi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 3



Foto 4

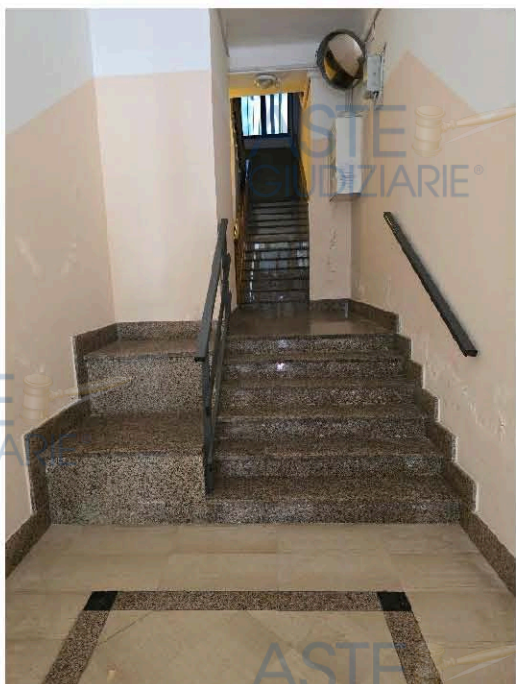


Foto 5

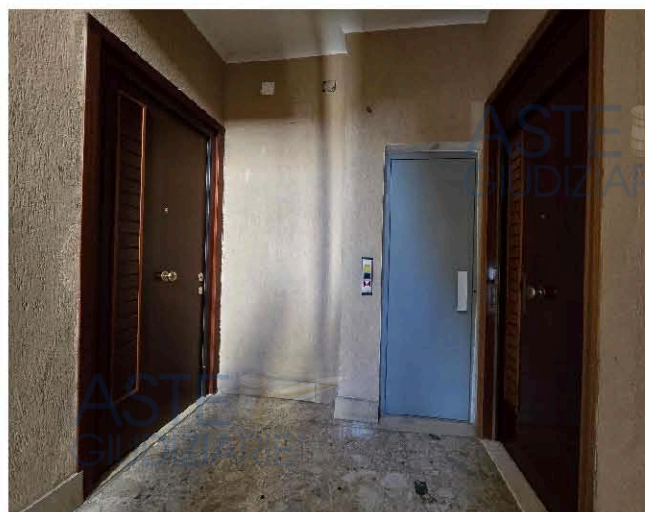


Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

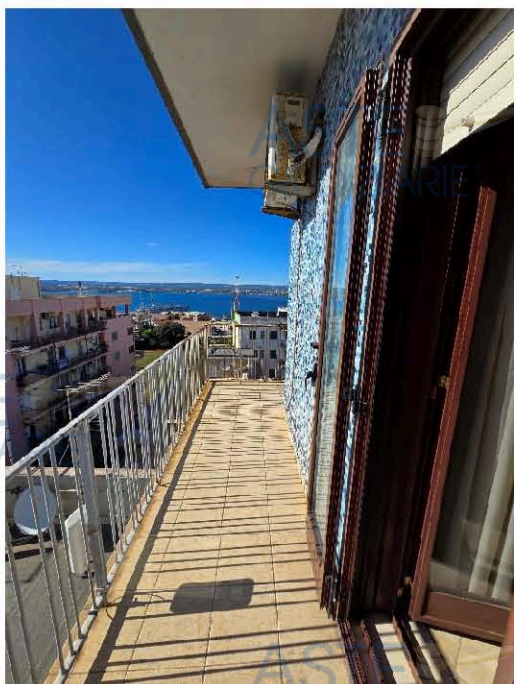


Foto 17

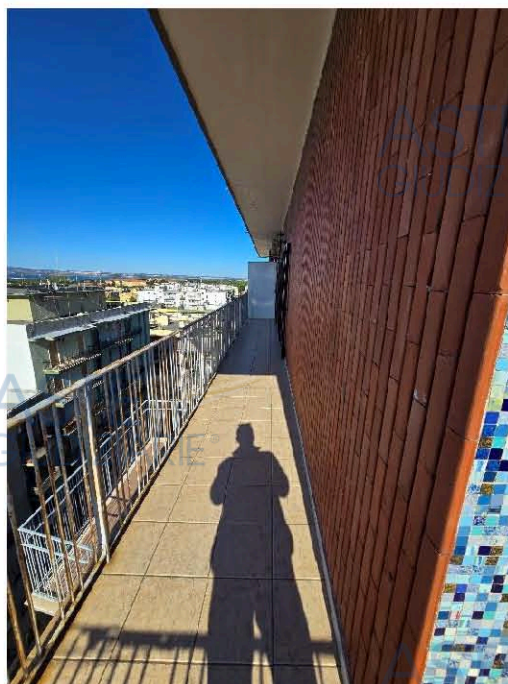


Foto 18



Foto 19

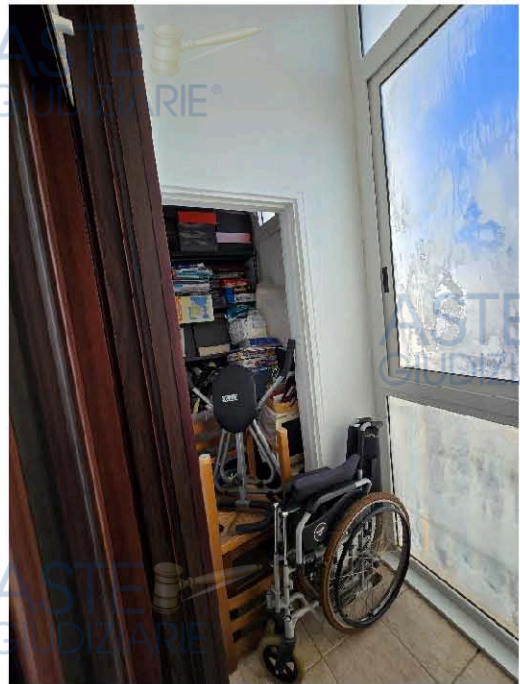


Foto 20



Foto 21



Foto 22

1.9. CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con il vano scala e l'appartamento dello stesso stabile, a sud con altra proprietà, ad est con il cortile interno e ad ovest con Via Generale Giuseppe Messina.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

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

Pr. Es. Immobiliare n. 151/2024

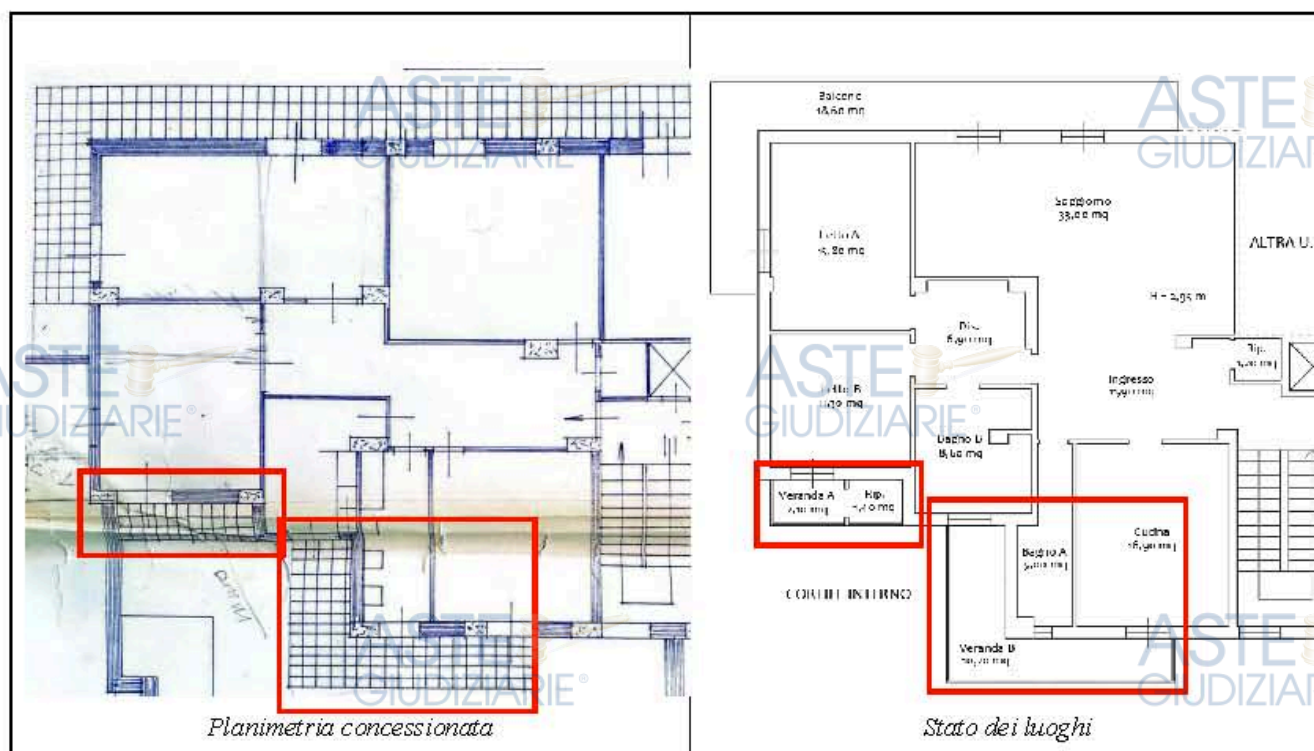
archivi edilizi:

- Licenza Edilizia n. 84/1961 rilasciata il 12.12.1961 e successivo Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili in variante n. 1012, anno 1962 pratica n. 39, rilasciato il 15.09.1962 per la costruzione di un complesso edilizio composto, tra gli altri edifici, anche da una torre di piano terra e dodici piani superiori su Via Generale Messina;
- Dichiarazione di abitabilità n. 1258 rilasciata il 05.12.1963 per l'intero fabbricato di cui alla Via Generale Messina n. 76 composto da piano terra, otto piani superiori, nono, decimo, undicesimo e dodicesimo piano arretrati.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato direttamente durante le operazioni peritali e quanto riportato nella documentazione autorizzativa sono emerse le seguenti difformità:

- A. Realizzazione di due verande chiuse e di un ripostiglio in corrispondenza degli originari balconi prospicienti il cortile interno;



- B. Diversa distribuzione degli spazi interni;

- C. Richiesta di agibilità.

Il lotto in oggetto ricade, secondo il vigente P.R.G. comunale, in zona "D4-B2 – Zona edilizia esistente di tipo B" e secondo il P.P.T.R. non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

Per quel che concerne la difformità di cui al punto A, gli originari balconi prospicienti il cortile interno sono stati trasformati in verande chiuse mediante un sistema di chiusura fisso dotato di aperture finestrate scorrevoli. Tale intervento si configura come incremento di volumetria ed è un intervento subordinato al Permesso di Costruire (art. 10 del DPR 380/2001). Nel caso di specie, è oggettivo accertare che la realizzazione delle verande chiuse è da collocarsi temporalmente successivamente alla validità del titolo autorizzativo con cui è stato edificato l'intero fabbricato, poiché le stesse non compaiono neanche nella planimetria catastale di primo impianto (datata 1965, successiva al titolo autorizzativo rilasciato nel 1962). Pertanto, le stesse sono state realizzate in maniera abusiva.

In questo caso è possibile ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria mediante l'accertamento di conformità (art. 36 del DPR 380/2001). L'accertamento di conformità classico presuppone che il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria avvenga previa verifica della doppia conformità, ovvero della conformità sia urbanistica che edilizia al momento della realizzazione dell'abuso ed al momento della presentazione della domanda. L'eventuale rilascio del titolo autorizzativo estingue anche il reato penale previsto dall'art. 44 del DPR 380/2001.

È previsto, inoltre, un pagamento a titolo di oblazione pari al doppio del contributo di costruzione per la porzione realizzata abusivamente. Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico presentatore della richiesta, oblazione e diritti di segreteria, pari a circa € 5.000,00.

La diversa distribuzione degli spazi interni è un intervento subordinato a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 del DPR 380/2001) che, nel caso di specie, è stato eseguito in assenza di S.C.I.A.. In questo caso è possibile ottenere il titolo in sanatoria applicando quanto esposto nell'art. 36-bis del DPR 380/2001 [*articolo introdotto con il Decreto Salva Casa Legge 105/2004*], ovvero mediante la doppia conformità semplificata. Qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica al momento della presentazione della domanda ed alla disciplina edilizia al momento della realizzazione dell'abuso, si può ottenere il titolo in sanatoria previo pagamento di una oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato dalla Agenzia delle Entrate (di solito compreso tra € 516,00 ed € 5.164,00). Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico presentatore della richiesta, oblazione e diritti di segreteria, pari a circa € 3.000,00.

L'immobile è già dotato di agibilità, tuttavia, a seguito degli interventi eseguiti che hanno inevitabilmente modificato le condizioni igienico sanitarie dell'abitazione si ritiene opportuno richiedere una nuova agibilità mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.Agi.) secondo l'art. 24 del DPR 380/2001. Il costo complessivo, comprensivo dell'onorario del

tecnico, della sanzione per presentazione tardiva e della conformità degli impianti, sarà pari a circa € 2.500,00.

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 evidenziato una difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire una variazione catastale mediante pratica DOCFA registrata il 16.06.2025 prot. n. TA0082665. Si riportano di seguito i dati catastali post-variazione.

<i>Dati catastali post-variazione</i>							
Comune di Taranto (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	244	21200	57	A/3	3	7 vani	€ 723,04
<i>In ditta: [redacted] per la piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.</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 05.06.2024</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Angelina Latorraca	19.07.2005	21.07.2005	12868
Taranto (TA) - Fg. 244, p.la 13 (ora p.la 21200), sub. 19						
<u>Note:</u> tramite atto di compravendita per notar Angelina Latorraca del 19.07.2005, rep. n. 109451/15760, trascritto in Taranto il 21.07.2005 ai nn. 19817/12868, la sig.ra [redacted] acquistava dalla sig.ra [redacted] la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'appartamento al decimo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Generale G. Messina n. 76, censito in NCEU al fg. 244, p.la 13 (ora p.la 21200), sub. 19.						
<u>Note:</u> alla sig.ra [redacted] la piena proprietà dell'appartamento de quo è pervenuta tramite atto di compravendita per notar Girolamo Bonfrate del 17.07.1975, trascritto il 26.07.1975 al NRP 9398.						

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
14816	11206	05.06.2024	Pignoramento	OLYMPIA SPV S.r.l.	[REDACTED]
Note: Pignoramento immobiliare a favore di OLYMPIA SPV S.r.l. contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'appartamento al decimo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Generale G. Messina n. 76, censito in NCEU al fg. 244, p.lla 21200, sub. 19, in virtù di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto del 23.04.2024 rep. n. 2289.					

Tabella 6: Iscrizioni

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
19818	4828	21.07.2005	Ipoteca volontaria	UNICREDIT BANCA S.p.A.	[REDACTED]
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 120.000,00, totale € 240.000,00) per notar Angelina Latorraca con atto del 19.07.2005 rep. n. 109452/15761, iscritta il 21.07.2005 ai nn. 19818/4828, a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. contro [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca e [REDACTED] quale datrice di ipoteca gravante sulla piena proprietà dell'appartamento al decimo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Generale G. Messina n. 76, censito in NCEU al fg. 244, p.lla 21200, sub. 19.					

1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che:

- ✓ L'appartamento è parte integrante del Condominio di Via Generale G. Messina n. 76 amministrato dallo Studio Laforgia di Laforgia Carlo, sito in Taranto alla Via Generale G. Messina n. 87;
- ✓ L'importo mensile delle spese condominiali di manutenzione ordinaria è pari a circa € 40,00;
- ✓ Risulta insoluta la somma di circa € 6.281,40 relativa alle quote ordinarie e straordinarie condominiali.

1.16. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il bene era nel possesso e nell'utilizzo dell'esecutata sig.ra [REDACTED] come propria residenza.

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.

<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	139,70	100%	139,70
Muri perimetrali condivisi	2,70	50%	1,35
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	18,60	30%	5,58
	0,00	10%	0,00
Superficie pertinenziale non abitabile	0,00	50%	0,00
	0,00	5%	0,00
Superficie commerciale			146,63

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.	1015,00	€/mq
--------------------------------	---------	------

Valore di mercato Borsino Immobiliare	1000,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	950,00	€/mq
Valore medio unitario	988,33	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a 4,20 %.

Valore di mercato unitario corretto	1029,84	€/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 ricaverebbe 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 [€]
5,14	754,17	9050,00

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	7 240,00 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	5,73	%
r corretto	4,59	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	1074,80	€/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 5% del valore dell'immobile, e vengono detratte le spese relative all'attività di sanatoria urbanistica e le spese insolute condominiali.

Tabella 7: Determinazione valore di mercato abitazione

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Spese insolute condominiali</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
1052,32	154 301,60 €	10 500,00 €	6 281,40 €	137 520,20 €	6 876,01 €	130 644,19 €

VALORE COMPLESSIVO: € 130.600,00

1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento al decimo piano dello stabile residenziale dotato di ascensore sito in Taranto (TA) alla Via Generale Giuseppe Messina n. 76, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 244, p.lla 21200, sub. 57, cat. A/3, classe 3, 7 vani, rendita € 723,04 e confinante a nord con il vano scala e l'appartamento dello stesso stabile, a sud con altra proprietà, ad est con il cortile interno e ad ovest con Via Generale Giuseppe Messina.

L'abitazione, con ingresso a sinistra salendo le scale, si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, due bagni e due verande chiuse prospicienti il cortile interno, per una superficie utile complessiva di 124,30 mq, oltre ad un balcone di 18,60 mq su Via Generale Messina con vista panoramica. L'appartamento ha buona esposizione ed illuminazione, si presenta in buone condizioni manutentive ed è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante e gas, con allaccio alle rispettive reti, nonché impianto termo-autonomo alimentato da caldaia a gas e costituito da termosifoni in alluminio.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte integrante è stato eretto in forza di Licenza Edilizia n. 84/1961 rilasciata il 12.12.1961 e successivo Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili in variante n. 1012, anno 1962 pratica n. 39, rilasciato il 15.09.1962; è altresì dotato di Dichiarazione di abitabilità n. 1258 rilasciata il 05.12.1963. Sono state riscontrate difformità urbanistico – edilizie i cui costi per l'attività di regolarizzazione sono stati debitamente considerati nella determinazione del valore di stima del bene. Dal punto di vista catastale è stata eseguita una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni registrata il 16.06.2025 con prot. n. TA0082665.

Attualmente l'immobile è nel possesso e nell'utilizzo dell'esecutata come propria residenza principale.

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 23 giugno 2025

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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