

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 156/2025 R.G. Es.

LOTTO DUE

Garage fg. 13, p.lla 492, sub. 1

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

“ [REDACTED] ”

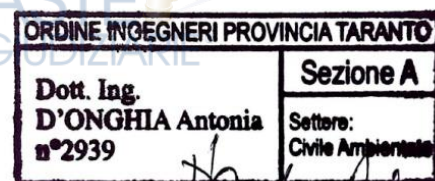
contro

“ [REDACTED] ”



Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Andrea PAIANO**

CTU: **Ing. Antonia D'ONGHIA**



Antonia D'Onghia

INDICE

PREMESSA	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO DUE	11
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	11
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	11
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	16
1.9. CONFINI	18
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	18
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	18
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	20
1.13. COMODA DIVISIBILITA'	20
1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	21
1.15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	21
1.16. STATO DI POSSESSO	21
1.17. CRITERI DI STIMA	22
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA.....	24

PREMESSA

La sottoscritta dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA (C.F.: DNGNTN85H47L049S), domiciliata in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: antonia.donghia@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2939 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100335, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **156/2025** promossa da [REDACTED] contro:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

In data 26.06.2025 la sottoscritta Ing. Antonia D'ONGHIA ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 25.06.2025 con la quale il sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Andrea PAIANO chiedeva alla 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 nuovo 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 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. 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:

a) 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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE⁷
GIUDIZIARIE®

- All. 3) Certificato di residenza
- All. 4) Estratto atto di matrimonio
- All. 5) Visura storica catastale
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale
- All. 8) Titolo di provenienza
- All. 9) Documentazione urbanistica
- All. 10) Nota di trascrizione pignoramento
- All. 11) Certificazione notarile
- All. 12) Ispezione ipotecaria
- All. 13) Riassunto identificativi catastali
- All. 14) Check list controllo sulla documentazione art. 567 cpc
- All. 15) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

La scrivente CTU fissava la data di inizio operazioni peritali per il giorno 03.10.2025 alle ore 16:00 presso gli immobili pignorati siti in San Giorgio Ionico (TA) alla Via Vittorino Da Feltrè n. 58, come da raccomandata AR del 09.09.2025 inviata all'esecutato all'indirizzo di residenza. In tale sede e data, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario Avv. Angelo Messinese, appurava l'assenza dell'esecutato al sopralluogo fissato e l'impossibilità di accedere alle unità immobiliari pignorate. Successivamente, a seguito di intercorsi tra il custode giudiziario ed il legale difensore dell'esecutato, veniva eseguito un ulteriore sopralluogo in data 21.10.2025, alle ore 09:30. Alla presenza dell'Avv. Angelo Messinese e dell'esecutato [REDACTED], la scrivente eseguiva una esauriente rilevazione metrica e fotografica di tutti i beni oggetto di pignoramento, 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 di Stato Civile del Comune di San Giorgio Ionico (TA), l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Ionico ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

La scrivente CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare i seguenti lotti, come di seguito riportato:

Pr. Es. Immobiliare n. 156/2025

Tabella 2: LOTTO UNO

LOTTO UNO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 156/2025 R.G.Es.	Quota indivisa di 1/3 della piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare al piano terra, dotata di ortale retrostante, sita a ridosso del centro storico del Comune di San Giorgio Ionico alla Via XXI Aprile n. 18, confinante con detta via, area esterna in comune all'unità immobiliare di cui alla p.lla 68 sub. 2 e con le unità immobiliari di cui alle p.lle 2060, 56 e 1073.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	11	68	1	A/4	2	4 vani	€ 140,48
<i>In ditta: [REDACTED], per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà, quale bene personale.</i>							

Tabella 3: LOTTO DUE

LOTTO DUE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 156/2025 R.G.Es.	Quota indivisa di 1/2 della piena proprietà del locale garage al piano terra facente parte dello stabile residenziale sito in San Giorgio Ionico (TA) alla Via Vittorino Da Feltre n. 56, confinante con detta via, con vano scala condominiale e con le proprietà di cui alle p.lle 853 e 491.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	13	492	1	C/6	1	77 mq	€ 171,00
<i>In ditta: [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, quale bene personale.</i>							

Tabella 4: LOTTO TRE

LOTTO TRE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 156/2025 R.G.Es.	Quota indivisa di 1/2 della piena proprietà del locale deposito al piano seminterrato facente parte dello stabile residenziale sito in San Giorgio Ionico (TA) alla Via Vittorino Da Feltre n. 56, confinante con detta via, con vano scala condominiale e con le proprietà di cui alle p.lle 853 e 491.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	13	492	4	C/2	1	101 mq	€ 151,27
<i>In ditta: [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, quale bene personale.</i>							

1. LOTTO DUE

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Quota indivisa di 1/2 della piena proprietà di un locale garage al piano terra dello stabile residenziale sito in San Giorgio Ionico (TA) alla Via Vittorino Da Feltre n. 56, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 13, p.lla 492, sub. 1, cat. C/6, classe 1, 77 mq, rendita € 171,00.

Il garage ha ingresso sia dal vano scala condominiale che accesso indipendente dal civico 58 di detta via e consta di un unico vano dotato di balcone con affaccio sul retro del fabbricato. Il tutto confinante ad est con Via Vittorino Da Feltre, ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 491, a nord con vano scala condominiale e con lo stabile di cui al civico 54 di Via Vittorino Da Feltre (p.lla 439) e a sud con lo stabile di cui al civico 60 di detta via (p.lla 853).

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona periferica a sud-ovest del Comune di San Giorgio Ionico, in un'area completamente urbanizzata caratterizzata da fabbricati residenziali con sviluppo per lo più su due piani a media densità abitativa. Vi è la sporadica presenza di attività commerciali, anche di prima necessità.

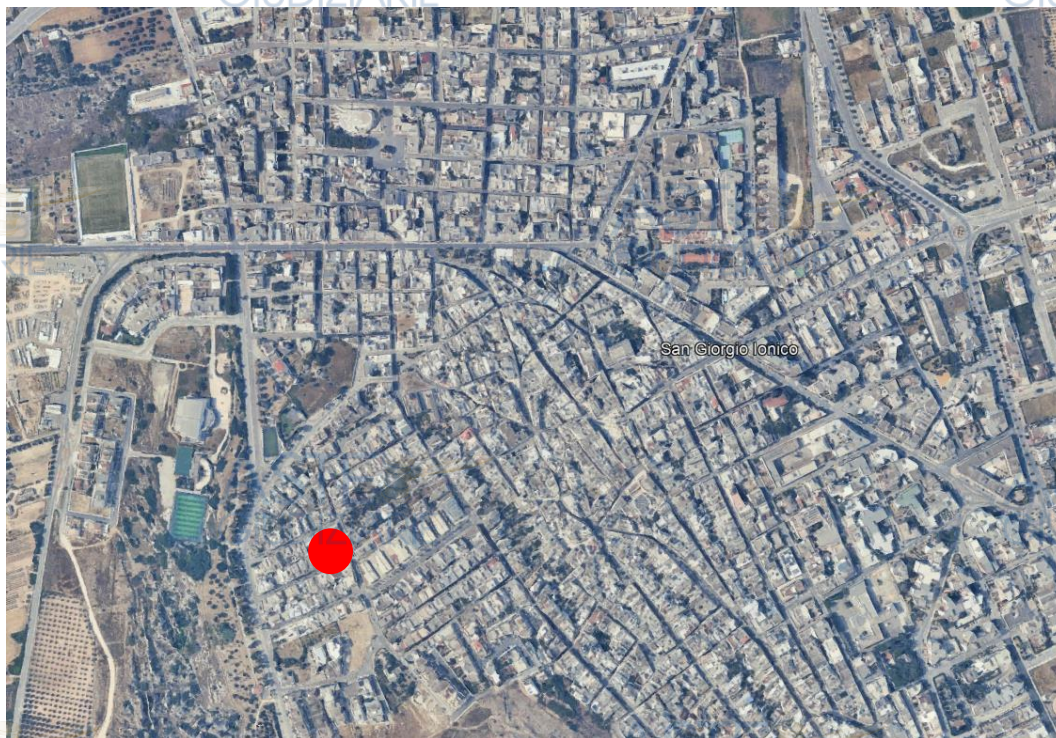


Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:
Lat. 40°27'22.18"N, Long. 17°22'30.72"E.

Il lotto è raggiungibile entrando in San Giorgio Ionico da Taranto dalla SS7ter secondo le seguenti indicazioni: dopo l'ultima rotatoria procedere in direzione est su Via Roma/SS/ ter, dopo 450 m svoltare a destra per Via Francesco Petrarca, dopo 350 m svoltare a sinistra per Via Moscatelli, dopo 110 m svoltare a destra per Via Vittorino Da Feltre e percorrerla per circa 160 m prima di arrivare a destinazione.

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

Il lotto in esame è parte integrante di un fabbricato residenziale con ingresso dal civico 56 di Via Vittorino Da Feltre. Lo stesso si sviluppa altimetricamente su quattro livelli: piano seminterrato destinato a deposito, piano terra ospitante il garage in esame, primo e secondo piano destinati ad appartamenti per civile abitazione, uno per piano. Data la naturale orografia della zona, il lotto risulta essere allocato al piano terra rispetto alla pubblica via ed al primo piano rispetto al retro del fabbricato. L'accesso ai vari livelli avviene mediante il vano scala interno al fabbricato. Il garage ha anche accesso indipendente dal civico 58 della stessa via.

L'edificio è contiguo ad altri fabbricati e presenta un affaccio ad est sulla pubblica via ed uno ad ovest sull'area esterna pertinenziale al deposito al piano seminterrato.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene oggetto di pignoramento è un locale garage al piano terra dello stabile residenziale su descritto, con accesso indipendente carrabile dal civico 58 di Via Vittorino Da Feltre e accesso condiviso dal vano scala condominiale. L'immobile consta di un unico ampio vano avente superficie utile di 80,50 mq ed altezza netta interna di 3,27 m. Lo stesso è altresì dotato di un balcone di 9,50 mq, che funge da copertura del sottostante locale deposito, con affaccio sul retro sulla sottostante area esterna pertinenziale al locale deposito al piano seminterrato.

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



ALTRA U.I.U. - P.LLA 491

Balcone
9,50 mq

H = 3,27 m



ALTRA U.I.U. - P.LLA 853



ALTRA U.I.U. - P.LLA 439

Garage
80,50 mq

VIA VITTORINO DA FELTRE



Figura 3: Planimetria piano terra



1.5. MATERIALI E IMPIANTI



L'intero fabbricato è stato edificato con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti costituiti da solai piani in latero – cemento; le chiusure perimetrali sono state realizzate con elementi in tufo calcareo.

Pr. Es. Immobiliare n. 156/2025



Lo stesso si presenta esternamente privo di qualsivoglia tipo di finitura (ad eccezione della facciata principale del primo piano), con elementi portanti a vista. L'accesso al fabbricato avviene mediante portone condominiale in anticorodal. L'ingresso carrabile del locale garage è garantito da portone metallico di colore grigio a funzionamento manuale. Internamente la pavimentazione è stata realizzata con massetto in calcestruzzo e le pareti e l'intradosso del solaio sono privi di finiture, con elementi portanti a vista.

La porta interna che collega il garage al vano scala è in legno del tipo ad anta battente. Tramite porta metallica di colore grigio si accede al balcone con affaccio sul retro del fabbricato, versante nelle medesime condizioni dell'ambiente interno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante, indipendenti rispetto alle altre unità immobiliari di cui è composto l'intero stabile, con allaccio alle rispettive reti.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Lo stabile residenziale si presenta allo stato grezzo, ovvero privo di finiture e rivestimenti esterni. Il locale garage versa in scarse condizioni manutentive, denotate proprio dall'assenza delle finiture interne. Non sono state riscontrate manifestazioni di danno riconducibili a fenomeni infiltrativi e/o di umidità.

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

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

Tabella 5: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Garage	80,50
<i>Superficie utile</i>	<i>80,50</i>
Balcone	9,50
<i>Superficie scoperta</i>	<i>9,50</i>

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

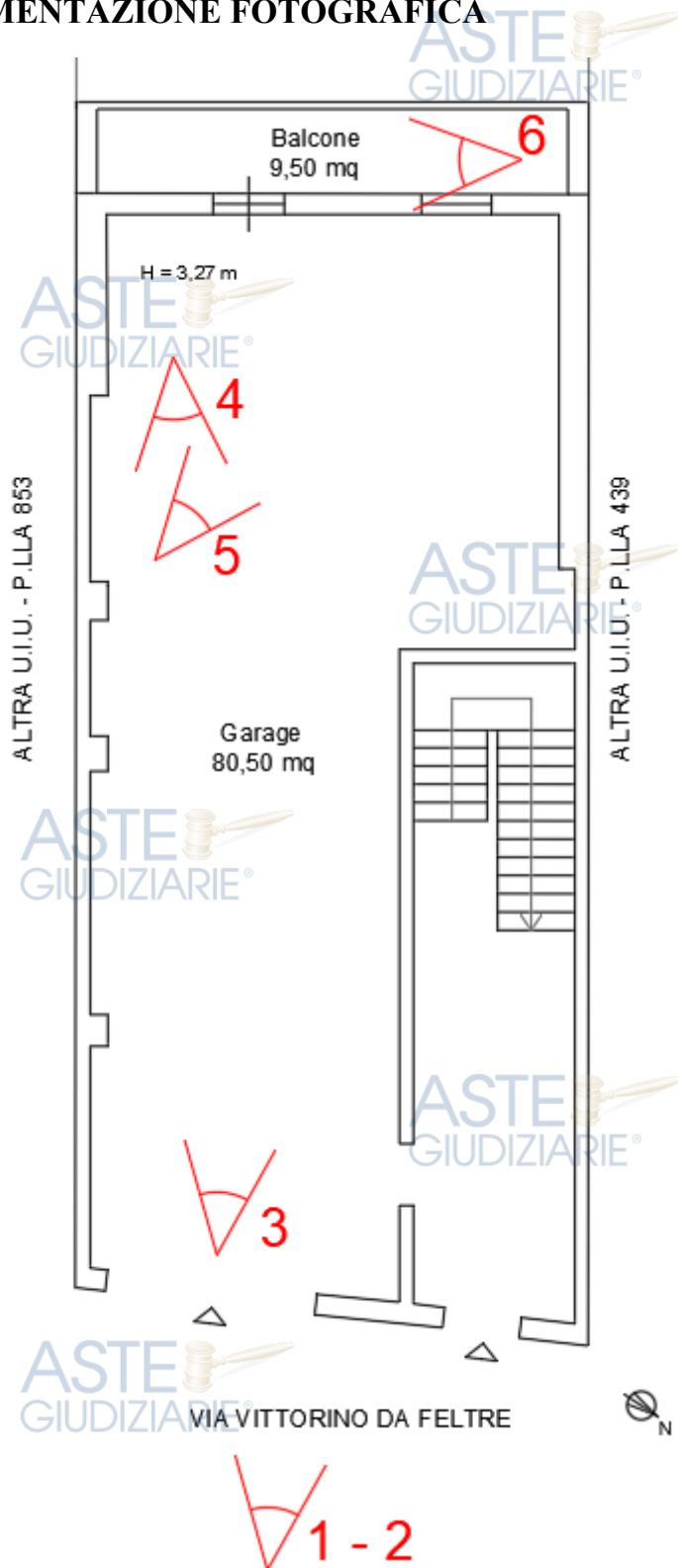


Figura 4: Pianta con i visivi



Foto 1



Foto 2

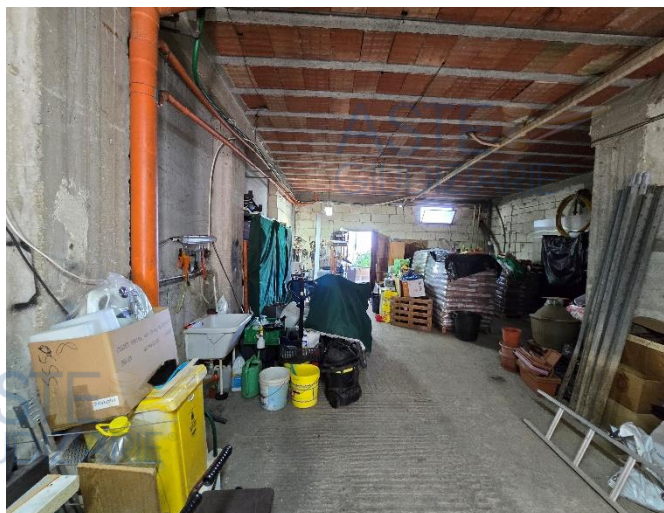


Foto 3



Foto 4

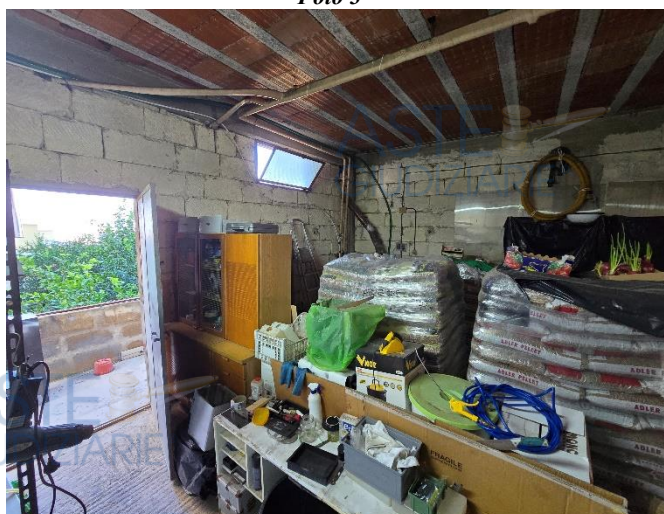


Foto 5

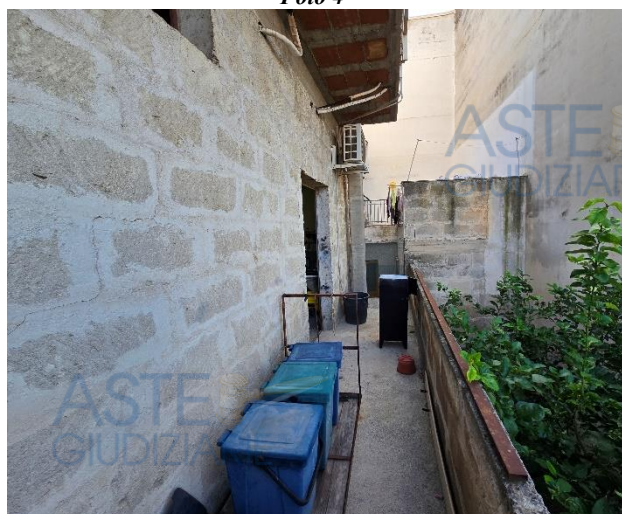


Foto 6

1.9. CONFINI

Durante l'esecuzione del sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che l'unità immobiliare confina ad est con Via Vittorino Da Feltre, ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 491, a nord con vano scala condominiale e con lo stabile di cui al civico 54 di Via Vittorino Da Feltre (p.lla 439) e a sud con lo stabile di cui al civico 60 di detta via (p.lla 853).

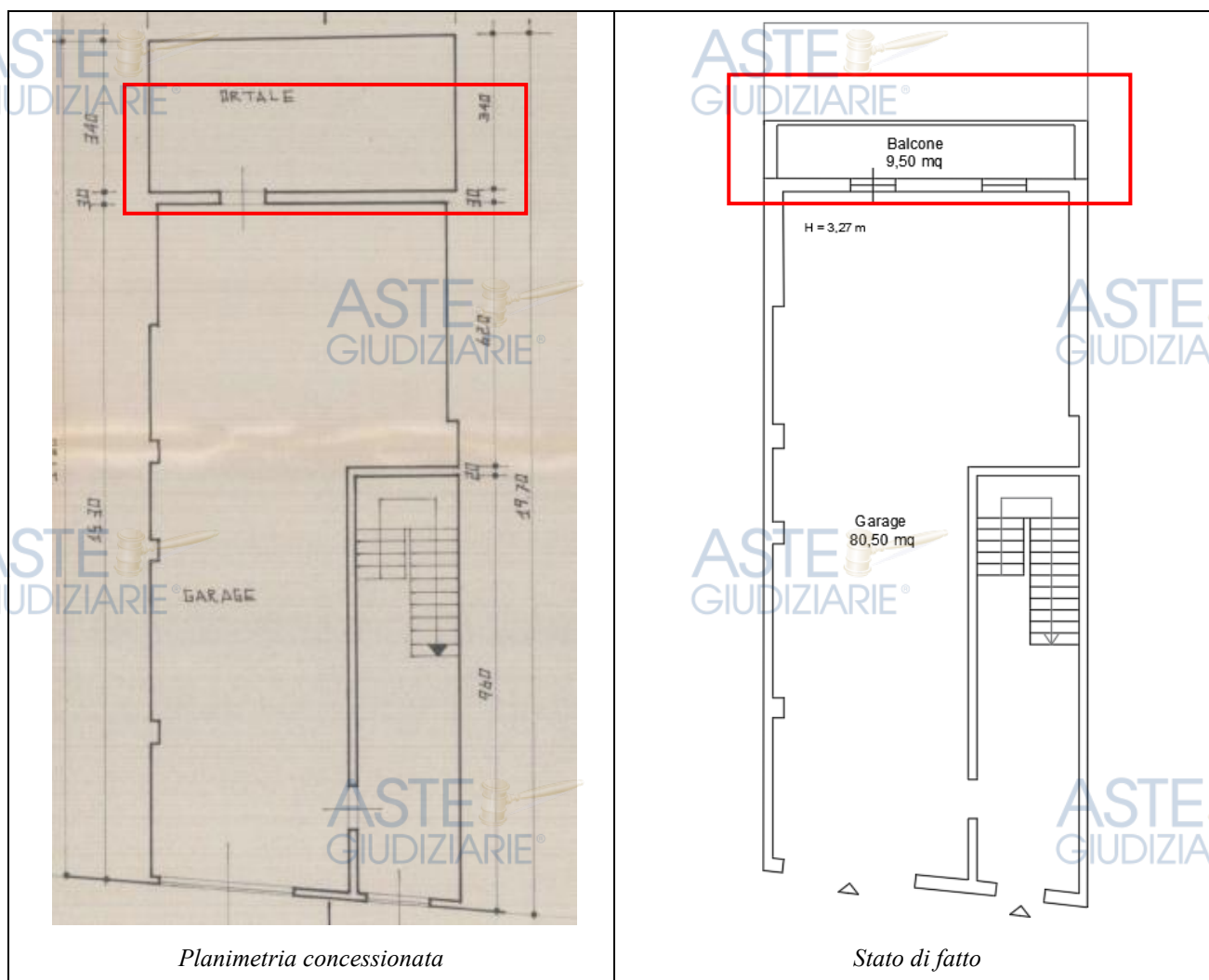
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

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

- Concessione Edilizia n. 26, pratica n. 2/81, rilasciata il 16.04.1981 per la realizzazione di nuova costruzione su due piani in Via Vittorino Da Feltre;
- Concessione Edilizia n. 4736, pratica n. 88/81, rilasciata il 13.11.1981 per la sopraelevazione del secondo piano;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio ai sensi della legge 47/85) n. 13087 del 19.12.1990 per ampliamento di quanto concesso con C.E. n. 2/81;
- Autorizzazione di abitabilità relativa al fabbricato di cui al Condono Edilizio n. 13087 rilasciata dal Comune di San Giorgio Ionico il 08.02.1991.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante le operazioni peritali e quanto riportato graficamente nell'ultima pratica edilizia rinvenuta, ovvero nel Condono Edilizio n. 13087 del 19.12.1990, è emersa un'unica difformità relativa alla variazione prospettica del prospetto ovest del fabbricato. Ovvero, rispetto a quanto concesso, è stata realizzata un'apertura finestrata ed un balcone avente superficie di 9,50 mq. Il balcone è in realtà un terrazzo a livello che funge da copertura al locale deposito al piano seminterrato (quest'ultimo oggetto del presente pignoramento e descritto nel Lotto tre).



Si precisa che l'immobile ricade all'interno del vigente Programma di Fabbricazione comunale in zona "Bb – Zona di ristrutturazione edilizia e di completamento" e che, secondo il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) è soggetto al vincolo idrogeologico [6.1.2 UCP – Aree soggette a vincolo idrogeologico].

Preme precisare che l'immobile pignorato è stato assentito in ultimo con condono edilizio, una pratica di sanatoria straordinaria che ha consentito il mantenimento delle opere edilizie, realizzate in difformità all'originario titolo autorizzativo, dietro pagamento di una sanzione e dei relativi oneri. Tale sanatoria straordinaria opera solo evitando la demolizione dei manufatti abusivi e consentendone la circolazione giuridica, non rendendo l'opera condonata legittima. Di conseguenza, le opere condonate non possono costituire il presupposto per la realizzazione di ulteriori interventi edilizi che non siano di manutenzione ordinaria o straordinaria.

La difformità individuata consiste nell'incremento della superficie coperta di 9,50 mq e

nell'apertura di un vano finestrato, interventi questi che rientrano nella categoria di interventi di ristrutturazione edilizia subordinati al Permesso di Costruire (art. 10 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001). In questo caso gli stessi sono stati eseguiti senza alcun titolo edilizio abilitativo. Pertanto, alla luce di quanto su esposto, tali difformità non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 e 36-bis del DPR 380/2001 [modificati con la Legge 105/2024 – Salva Casa]. Si dovrà procedere, secondo quanto riportato nell'art. 33 del DPR 380/2001, al ripristino dello stato dei luoghi o, qualora ciò non fosse possibile, poiché si comprometterebbero le parti eseguite in conformità, alla “fiscalizzazione” dell'abuso edilizio in alternativa alla demolizione. La fiscalizzazione comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile dovuto alle opere. Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico e sanzione pari a circa € 10.000,00.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti non sono state riscontrate difformità planimetriche tali da richiedere una variazione catastale.

1.13. COMODA DIVISIBILITA'

La piena proprietà dell'abitazione in esame è divisa tra i seguenti soggetti, ad ognuno dei quali è stata assegnata una quota (in grassetto è indicato l'esecutato e la sua quota di proprietà).

<i>INTESTATI</i>	<i>QUOTA</i>
[REDACTED]	1/2
[REDACTED]	1/4
[REDACTED]	1/4

Lo scrivente CTU ha valutato opportunamente l'ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso e l'accessibilità del lotto in esame ed ha ritenuto che lo stesso non risulta comodamente divisibile, secondo quanto disposto dall'ex art. 270 c.c.. Non è dunque possibile stabilire tre diverse quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 6: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento immobiliare: 05 giugno 2025</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/2	Atto di donazione e vendita	Notaio Giovanni Sebastio	03.11.1980	05.11.1980	15826
San Giorgio Ionico (TA) - Fg. 13 P.lla 492, Sub. 1						
<p>Note: tramite atto di donazione e vendita a rogito del Notaio Giovanni Sebastio del 03.11.1980, rep. n. 16704/3491, trascritto il 05.11.1980 ai nn. 17403/15826, il [REDACTED] acquisiva la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, quale bene personale, del suolo edificatorio sito in San Giorgio Ionico alla Via Vittorino Da Feltre censito in NCEU al fg. 13 p.la 492. Su tale terreno è stato edificato l'intero stabile residenziale che ospita il locale garage al piano terra censito catastalmente al fg. 13, p.la 492, sub. 1.</p>						
<p>Note: tramite atto di divisione a rogito del notaio Giovanni Sebastio del 14.11.1985, rep. n. 20820/5065, trascritto il 21.11.1985 ai nn. 17807/15321, l'intero stabile residenziale è stato diviso tra i tre comproprietari [REDACTED] (quota 1/2), [REDACTED] (quota 1/4) e [REDACTED] (quota 1/4). Al [REDACTED] è stata attribuita la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà del bene in esame.</p>						

1.15. 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 7: Trascrizione

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
14338	10723	05.06.2025	Pignoramento immobiliare	[REDACTED]	[REDACTED]
<p>Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, quale bene personale, del locale garage al piano terra sito in San Giorgio Ionico alla Via Vittorino Da Feltre n. 56 censito in NCEU al fg. 13, p.la 492, sub. 1, in virtù di atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce – Sezione distaccata di Taranto – in data 14.04.2025.</p>					

1.16. STATO DI POSSESSO

La scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile era nell'utilizzo e nel possesso dell'esecutato [REDACTED] nonché degli altri comproprietari.

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	90,50	100%	90,50
Muri perimetrali condivisi	2,30	50%	1,15
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	9,50	30%	2,85
	0,00	10%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante	0,00	10%	0,00
	9,50	2%	0,19
Superficie commerciale			94,69

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.	665,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	550,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	600,00	€/mq
Valore medio unitario	605,00	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -24,70 %.

Valore di mercato unitario corretto	455,57	€/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 lordo 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 [€]
3,19	302,06	3624,73

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	2 899,79 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	6,23	%
r corretto	7,10	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	431,59	€/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 fiscalizzazione edilizia.

Tabella 1: Determinazione valore di mercato

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Attività urbanistico-edilizia</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
443,58	€ 42 002,52	10 000,00 €	32 002,52 €	1 600,13 €	30 402,40 €

Il valore di mercato stimato approssimato è pari ad € 30.400,00.

La quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, oggetto di pignoramento, è pari a **€ 15.200,00**

VALORE QUOTA DI 1/2: € 15.200,00

1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Quota indivisa di 1/2 della piena proprietà di un locale garage al piano terra dello stabile residenziale sito in San Giorgio Ionico (TA) alla Via Vittorino Da Feltre n. 56, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 13, p.lla 492, sub. 1, cat. C/6, classe 1, 77 mq, rendita € 171,00 e confinante ad est con Via Vittorino Da Feltre, ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 491, a nord con vano scala condominiale e con lo stabile di cui al civico 54 di Via Vittorino Da Feltre (p.lla 439) e a sud con lo stabile di cui al civico 60 di detta via (p.lla 853).

Il garage, con accesso indipendente dal civico 58 di Via Vittorino Da Feltre e condiviso dal portone condominiale di cui al civico 56 di detta via, consta di un unico vano di 80,50 mq ed altezza netta interna di 3,27 m ed è dotato di un balcone di 9,50 mq con affaccio sul retro sull'area esterna pertinenziale al locale sottostante. Si presenta privo di finiture interne, con elementi portanti a vista, ed è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante, indipendenti rispetto alle altre unità immobiliari dello stabile e con allaccio alle rispettive reti.

Il fabbricato di cui il lotto in esame è parte integrante è stato eretto in forza di C.E. n. 26, pratica n. 2/81, rilasciata il 16.04.1981, successiva C.E. n. 4736, pratica n. 88/81, rilasciata il 13.11.1981 e Condono Edilizio n. 13087 del 19.12.1990; è altresì dotato di Autorizzazione di abitabilità relativa al fabbricato di cui al Condono Edilizio n. 13087 rilasciata dal Comune di San Giorgio Ionico il 08.02.1991. Dal punto di vista urbanistico sono state riscontrate difformità relative alla realizzazione del balcone ed alla conseguente variazione prospettica per le quali è stato considerato un esborso di circa € 10.000,00 relativo all'attività di fiscalizzazione dell'abuso, debitamente conteggiati nella determinazione del valore di stima del lotto. Dal punto di vista catastale si ha la piena conformità.

L'immobile è attualmente in uso e nel possesso dell'esecutato [REDACTED] nonché degli altri comproprietari. Inoltre, lo stesso non risulta comodamente divisibile secondo quanto disposto dall'ex art. 270 c.c..

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 28 ottobre 2025

Il CTU

dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA

