

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 163/2025 R.G. Es.

LOTTO DUE

Appartamento C.so Umberto I n. 133 - Taranto (TA)

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

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



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 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	15
1.6. STATO MANUTENTIVO	15
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	15
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	17
1.9. CONFINI	23
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	23
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	23
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	27
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	27
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	28
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE	28
1.16. STATO DI POSSESSO	29
1.17. CRITERI DI STIMA	29
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA.....	31

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) **163/2025** promossa da [REDACTED] contro:

- [REDACTED]

In data 25.07.2025 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 24.07.2025 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 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 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.



- All. 11) Titolo di provenienza
- All. 12) Documentazione urbanistica
- All. 13) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 14) Certificazione notarile
- All. 15) Ispezione ipotecaria
- All. 16) Riassunto identificativi catastali
- All. 17) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 18) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 22.10.2025, alle ore 16:30, come da comunicazione inviata tramite raccomandata AR del 24.09.2025, recandosi, unitamente al dott. Gaetano Di Gregorio quale custode giudiziario, assistito dall'Avv. Dario Lupo, presso uno degli immobili pignorati sito in Taranto (TA) alla Corso Umberto I n. 133. In tale sede si appurava l'assenza dell'esecutato e l'impossibilità ad accedere all'immobile in oggetto. Le parti si recavano anche presso l'altro immobile pignorato, ovvero l'appartamento sito in Taranto (TA) alla Via C. Nitti n. 88, non riuscendo ad accedervi.

In data 06.11.2025, alle ore 09:30, a seguito di accordi intercorsi tra l'esecutato ed il custode giudiziario, il sottoscritto si recava presso l'appartamento sito in Via Nitti n. 88 e, alla presenza del dott. Gaetano di Gregorio, assistito dall'Avv. Dario Lupo, e della [REDACTED], ex coniuge dell'esecutato [REDACTED] nonché assegnataria della casa coniugale a seguito di divorzio, eseguiva un rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

Successivamente, in data 10.11.2025, alle ore 16:00, veniva eseguito il sopralluogo presso l'appartamento sito in Corso Umberto I n. 133, alla presenza dello scrivente, del dott. Gaetano di Gregorio, assistito dall'Avv. Dario Lupo, nonché dell'esecutato [REDACTED]. Questo CTU eseguiva un'esauriente rilevazione metrica e fotografica del bene.

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 i seguenti lotti:

Tabella 2: Lotto uno

LOTTO UNO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 163/2025 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al nono piano, con ingresso a destra salendo le scale, dello stabile residenziale sito nel Comune di Taranto (TA) alla Via Cataldo Nitti n. 88, confinante con detta via, con il cortile interno, con lo stabile di cui alla p.lla 2487, con vano scala e con l'appartamento ad esso adiacente.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	319	2486	36 (ex 28)	A/3	5	6 vani	€ 852,15
<i>In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà, quale bene personale.</i>							

Tabella 3: Lotto due

LOTTO DUE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 163/2025 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al sesto piano, con doppio ingresso a destra salendo le scale, dello stabile residenziale sito nel Comune di Taranto (TA) al Corso Umberto I n. 133, confinante con detta via, con il cortile interno, con lo stabile di cui alla p.lla 2962, con vano scala e con l'appartamento ad esso adiacente.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	319	2963	33 (ex 22)	A/2	3	8 vani	€ 1.012,26
<i>In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà, quale bene personale.</i>							

1. LOTTO DUE

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al sesto piano dello stabile residenziale sito nel Comune di Taranto (TA) al Corso Umberto I n. 133, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 319, p.lla 2963, sub. 33 (ex 22), cat. A/2, classe 3, 8 vani, rendita € 1.012,26 e confinante a nord con il cortile interno, a sud con Corso Umberto I, ad est con vano scala, cortile e con appartamento adiacente e ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 2962 (condominio di C.so Umberto I n. 131).

L'abitazione, con doppio ingresso a destra salendo le scale, è di tipo signorile e si compone di un ampio open space soggiorno/pranzo, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio e veranda chiusa, oltre due balconi prospicienti il cortile interno e la pubblica via.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona centrale del Comune di Taranto (TA), lungo una delle arterie viabili principali di zona, nelle immediate vicinanze di Piazza Maria Immacolata. 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.

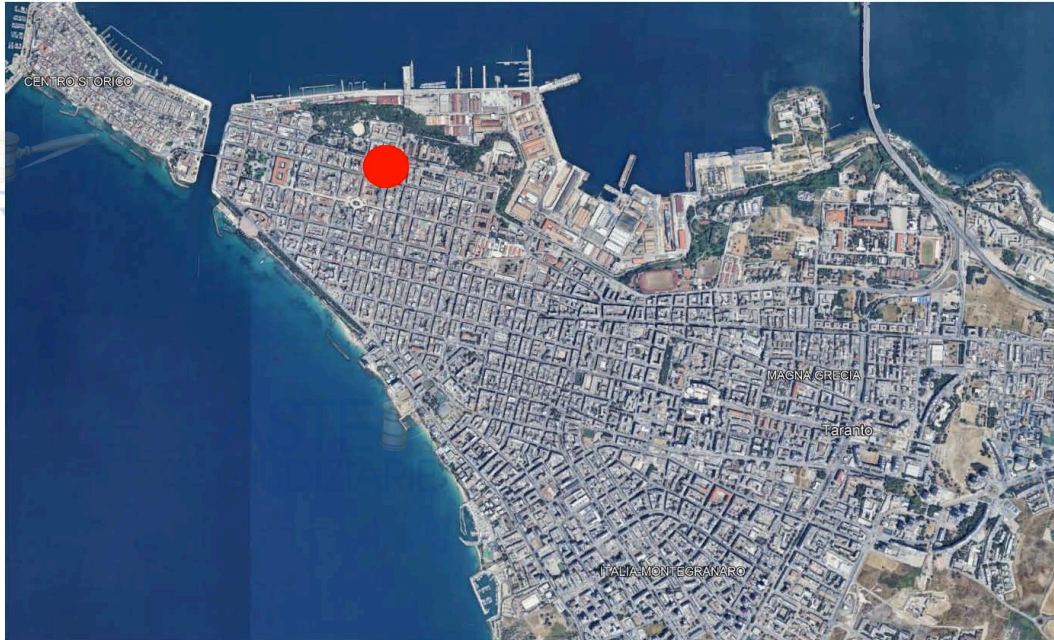


Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:
 Lat. 40°28'19.89"N, Long. 17°14'40.69"E.

Il lotto è raggiungibile, entrando a Taranto dal Ponte Girevole, seguendo le indicazioni di seguito: prendere Corso Due Mari e dopo 110 m prendere Lungomare V. Emanuele III, dopo 120 m svoltare a sinistra per Via Anfiteatro, dopo 700 m svoltare a sinistra per Via Nitti, dopo 260 m svoltare a sinistra per Corso Umberto I e percorrerla per circa 95 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 un fabbricato a destinazione residenziale con sviluppo su undici livelli: piano interrato, piano terra, in cui sono allocati locali commerciali, e nove piani superiori, destinati ad appartamenti per civili abitazioni, due per piano. L'accesso ai piani superiori avviene per mezzo di vano scala interno e di ascensore; lo stabile è altresì dotato di portineria. Il fabbricato è esposto su due lati fino al sesto piano, essendo contiguo ad altri stabili, e su tre lati dal sesto al decimo piano, presentando tre affacci di cui uno sulla pubblica via e gli altri sul cortile interno e su altre proprietà.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento, con doppio ingresso a destra salendo le scale, si compone di una zona giorno suddivisa in ampio open space soggiorno/pranzo (67,30 mq), cucina abitabile (18,40 mq), disimpegno (25,00 mq), studio (12,40 mq) e bagno (8,50 mq) e di una zona notte suddivisa in disimpegno (8,90 mq), due camere da letto (letto A – 20,15 mq; letto B – 19,90 mq), di cui una dotata di ripostiglio in camera (2,00 mq), e bagno (6,60 mq). L'abitazione è altresì dotata di un balcone con affaccio su C.so Umberto I (11,60 mq), un balcone prospiciente il cortile interno (9,40 mq) ed una veranda chiusa (7,40 mq) che si affaccia sul cortile interno. La superficie utile complessiva è di 196,55 mq per un'altezza netta interna di 3,10 m, mentre la superficie scoperta totale è di 21,00 mq.

L'unità immobiliare gode di ottima esposizione (zona giorno a sud e zona notte a nord), buona illuminazione e vista panoramica sulla città.

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).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
13

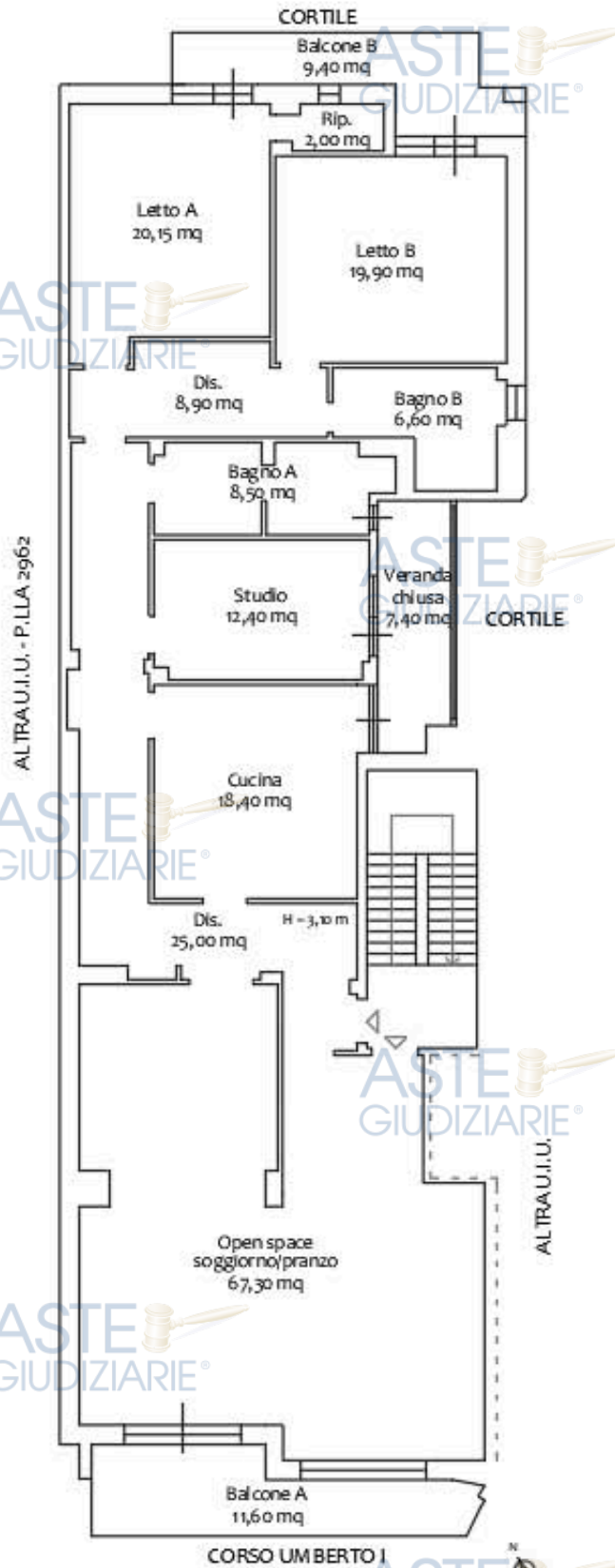


Figura 3: Planimetria immobile

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato residenziale di cui l'unità immobiliare è parte integrante è stato edificato nella prima metà degli anni 60 con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti costituiti da solai piani in latero – cemento. Le facciate sono completamente rifinite con intonaco e rivestimento in spatolato, ad eccezione della facciata prospiciente Corso Umberto I che presenta piastrellata. L'ingresso al fabbricato avviene per mezzo di portone anticorodal. L'androne d'ingresso è ampio e signorile ed è dotato di portineria.

L'appartamento ha doppio ingresso con porte blindate. Internamente la pavimentazione è in marmo di colore beige e le pareti sono rivestite con intonaco per interni e tinteggiatura colorata. L'intero open space è caratterizzato dalla presenza dell'abbassamento del soffitto, rivestito con elementi in parquet di legno, per l'alloggio dei faretti di illuminazione. Il bagno A (lavanderia, water e doccia) ha pavimento in gres porcellanato effetto legno di colore scuro e le pareti piastrellate con elementi in gres porcellanato di colore beige; il bagno B (lavabo, bidet, water e vasca) ha anch'esso pavimento in gres porcellanato effetto legno e piastrelle alle pareti in gres porcellanato di colore scuro. Le porte interne sono in tamburato di legno di colore bianco e del tipo ad anta battente. Gli infissi sono in alluminio a doppio vetro con telaio di colore bianco e sono dotati di tapparelle motorizzate.

Il balcone A ha pavimentazione in marmette e parapetto costituito da ringhiera metallica; il balcone B e la veranda chiusa hanno, invece, pavimentazione in gres porcellanato per esterni di colore chiaro. La veranda chiusa è stata ricavata nell'originario balcone per mezzo di sistema di chiusura in pvc di colore bianco con vetrate scorrevoli.

L'appartamento ha impianto elettrico, idrico, fognante e gas con allaccio alle rispettive reti; è dotato di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia e costituito da caloriferi in ghisa e vi è, in ogni ambiente, la predisposizione per i condizionatori.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato residenziale versa in buone condizioni manutentive, così come l'appartamento in esame. Non sono stati riscontrati danneggiamenti riconducibili ad infiltrazioni e/o umidità.

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

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

Tabella 4: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Open space soggiorno/pranzo	67,30
Cucina	18,40
Disimpegno	25,00
Studio	12,40
Bagno A	8,50
Disimpegno	8,90
Letto A	20,15
Letto B	19,90
Ripostiglio	2,00
Bagno B	6,60
Veranda chiusa	7,40
<i>Superficie utile abitabile</i>	<i>196,55</i>
Balcone A	11,60
Balcone B	9,40
<i>Superficie scoperta</i>	<i>21,00</i>

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

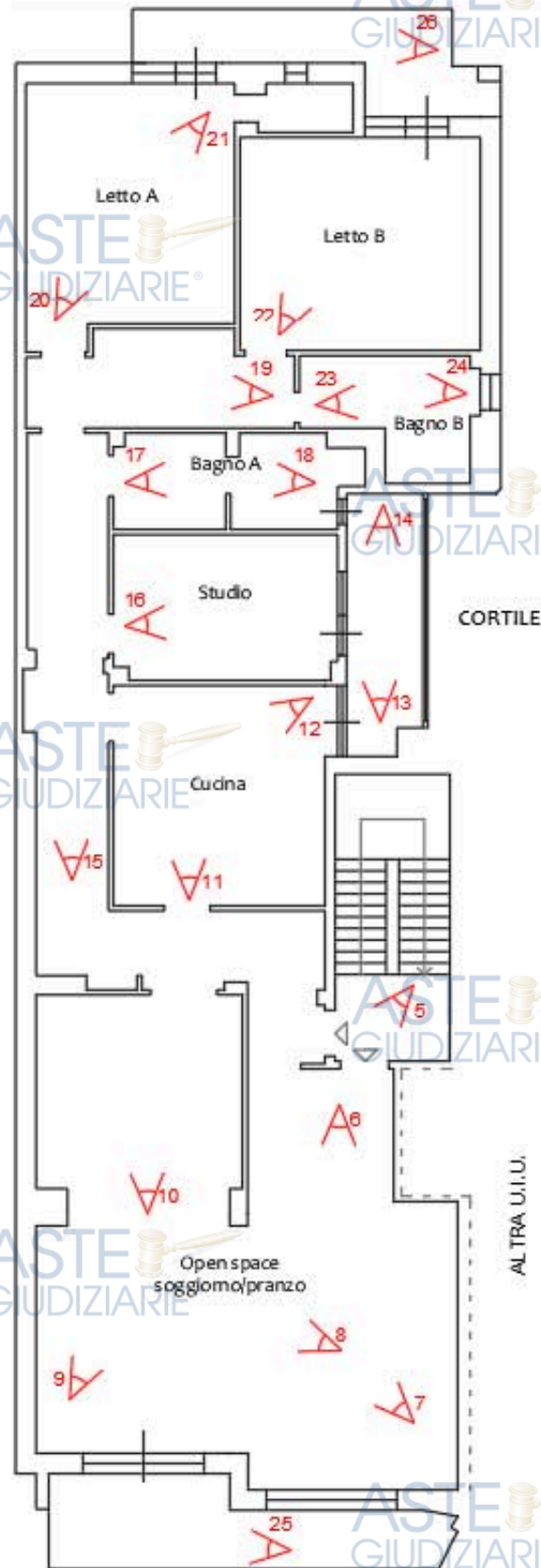


Figura 4: Planimetria con i visivi



Foto 1 – Prospetto



Foto 2 – Ingresso condominio



Foto 3 – Androne ingresso condominiale

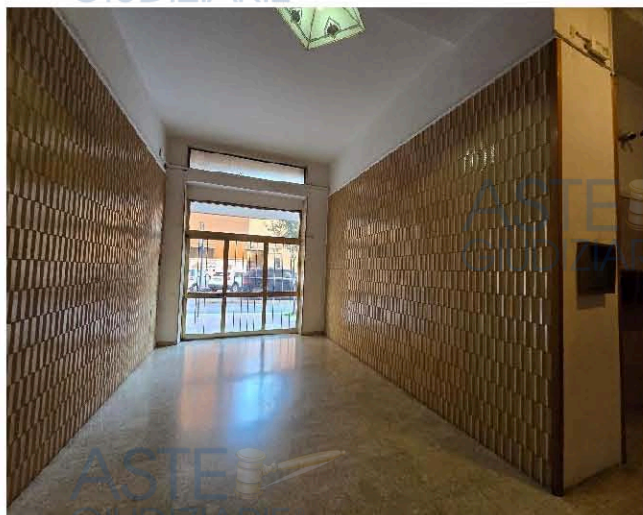


Foto 4 – Androne ingresso condominiale

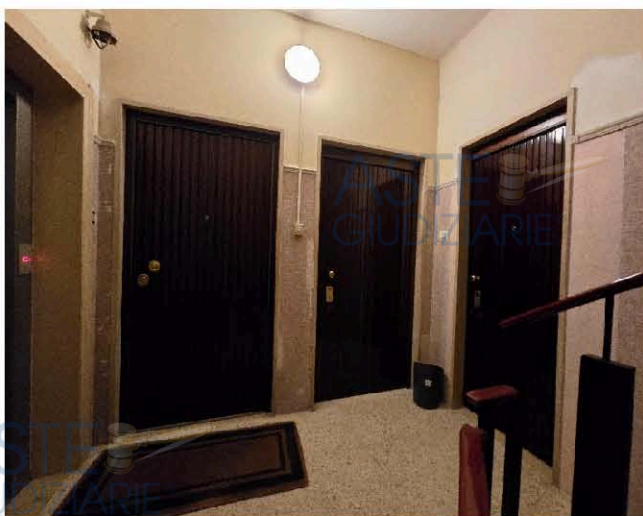


Foto 5 – Ingresso appartamento

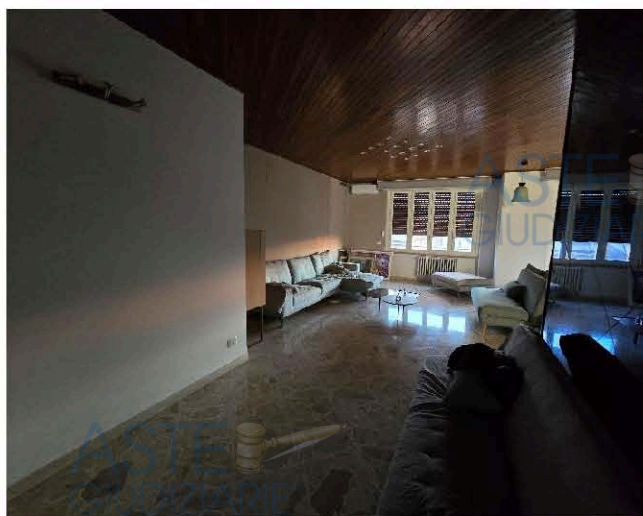


Foto 6 – Soggiorno



Foto 7 – Soggiorno



Foto 8 – Soggiorno



Foto 9 - Soggiorno



Foto 10 – Sala pranzo



Foto 11 - Cucina



Foto 12 – Cucina



Foto 13 – Veranda chiusa



Foto 14 - Veranda chiusa



Foto 15 – Disimpegno

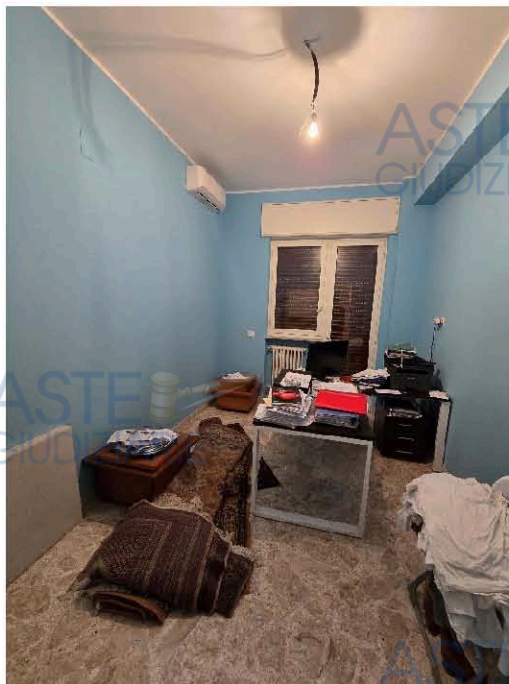


Foto 16 – Studio



Foto 17 – Bagno A



Foto 18 – Bagno A

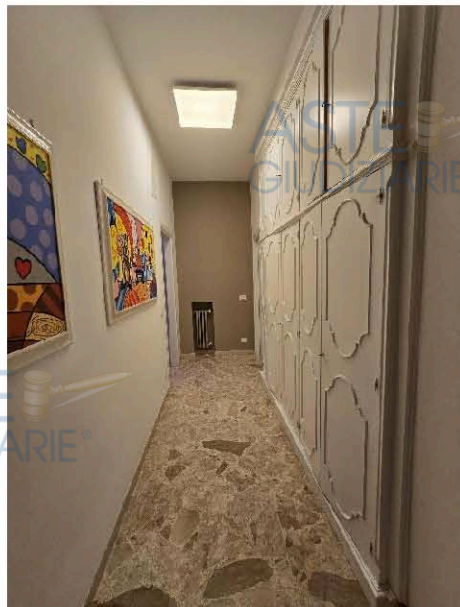


Foto 19 – Disimpegno



Foto 20 – Letto A

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 21



Foto 21 – Letto A

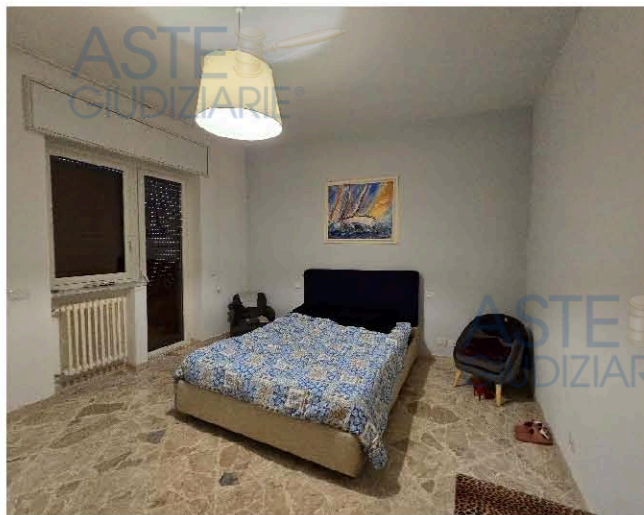


Foto 22 – Letto B

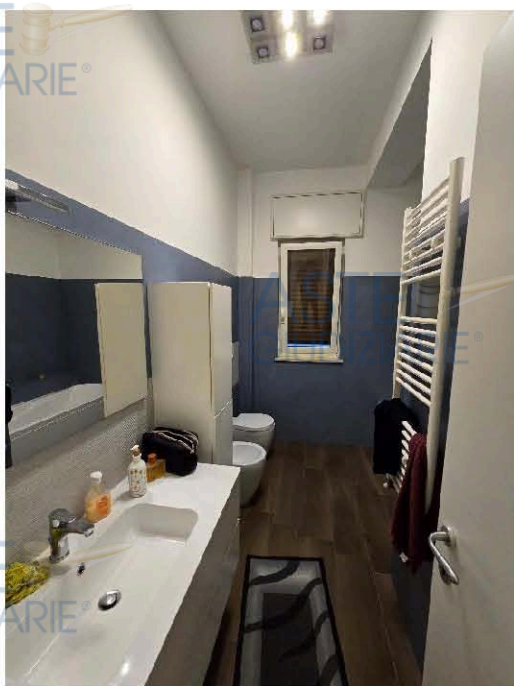


Foto 23 – Bagno B



Foto 24 – Bagno B

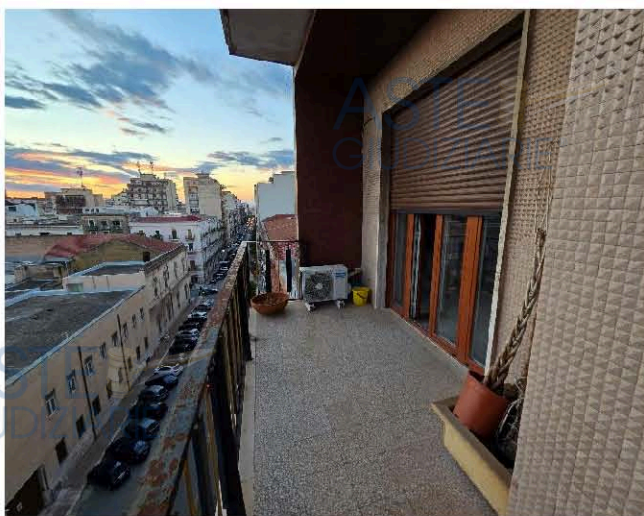


Foto 25 – Balcone A



Foto 26 – Balcone B

Pr. Es. Immobiliare n. 163/2025

1.9. CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con il cortile interno, a sud con Corso Umberto I, ad est con vano scala, cortile e con appartamento adiacente e ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 2962 (condominio di C.so Umberto I n. 131).

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

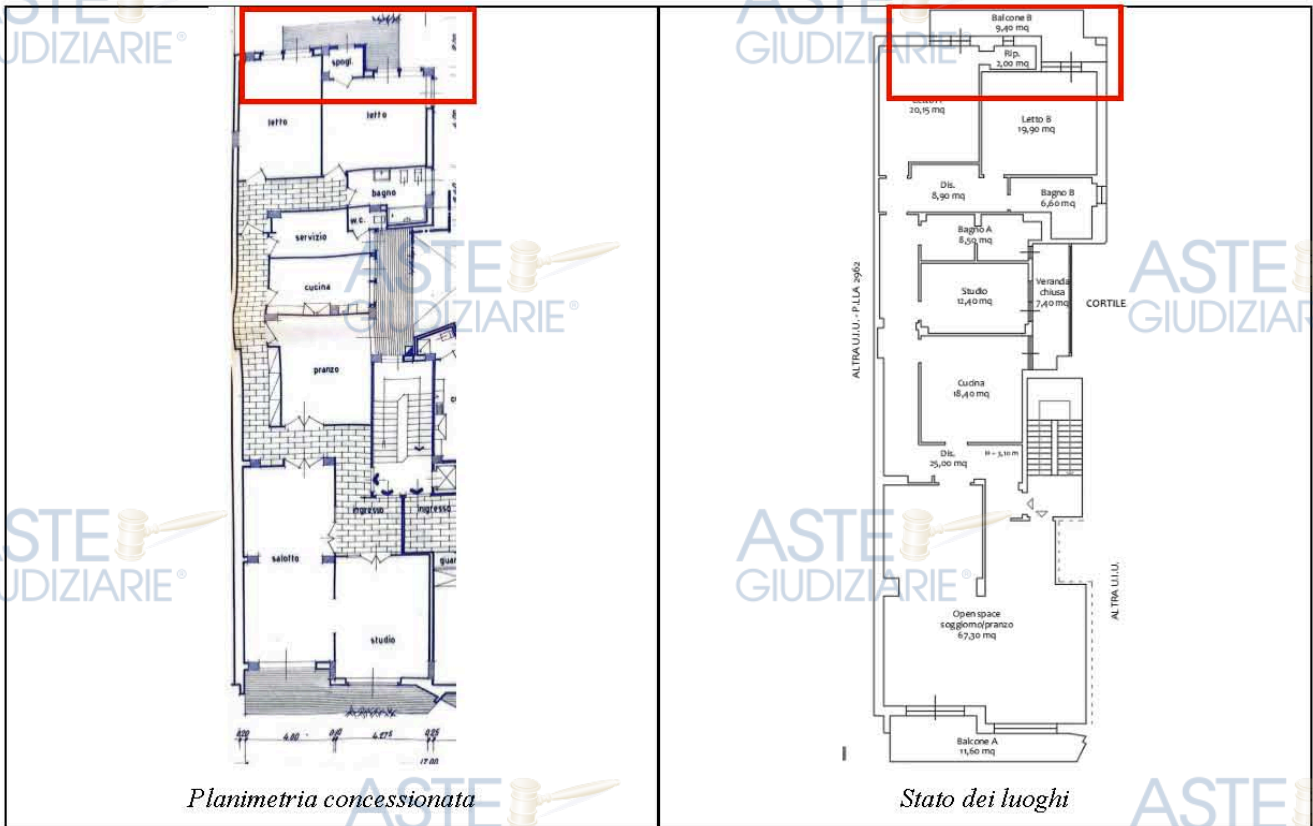
Da regolare accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, lo scrivente CTU ha potuto prendere visione e copia della seguente documentazione tecnica presente presso gli archivi edilizi:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 251 rilasciata il 16.12.1960 per la realizzazione di un fabbricato composto di piano interrato, piano terra e otto piani superiori in C.so Umberto I n.133;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 657 rilasciata il 09.06.1962 per la sopraelevazione del nono piano attico;
- Dichiarazione di Abitabilità n. 1410 rilasciata il 29.11.1962 per l'intero stabile.

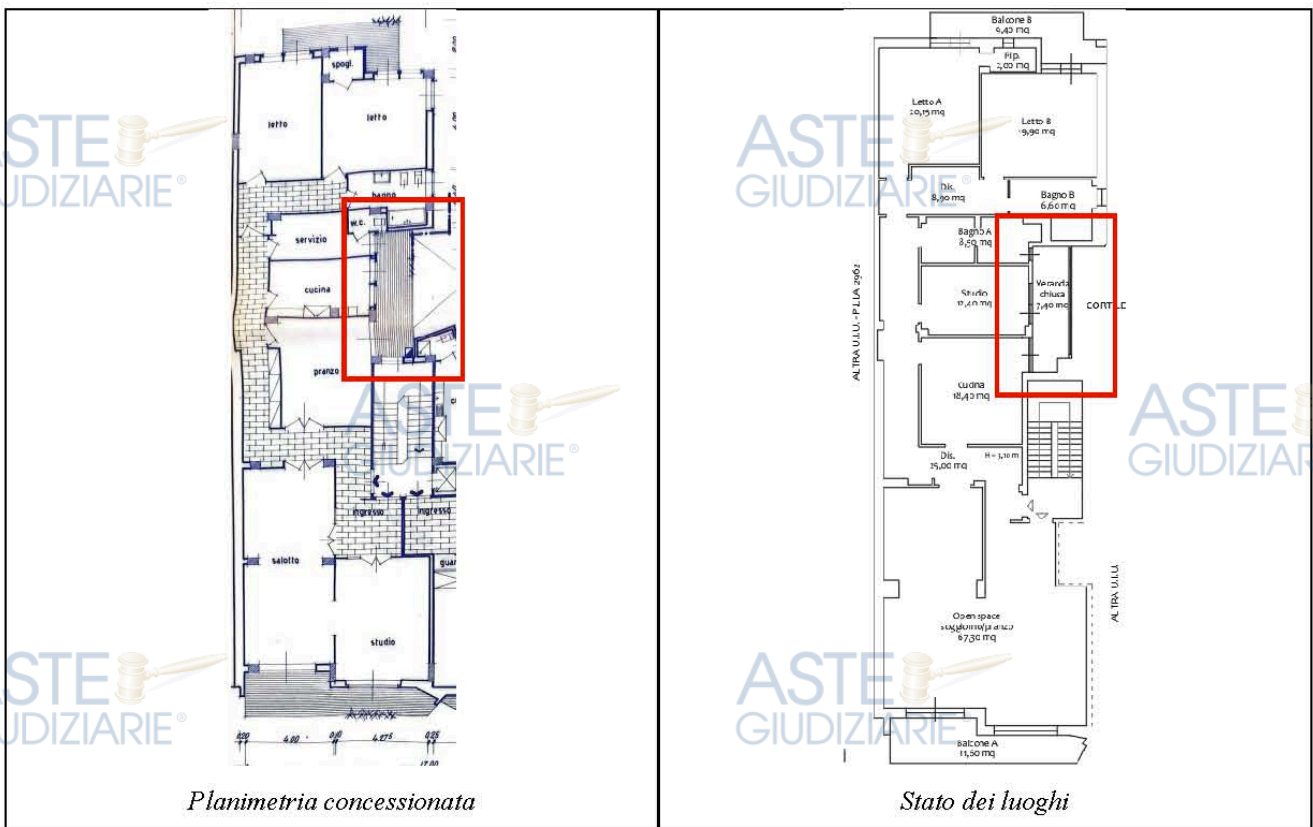
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato direttamente durante le operazioni peritali e quanto concessionato, sono emerse le seguenti differenze:

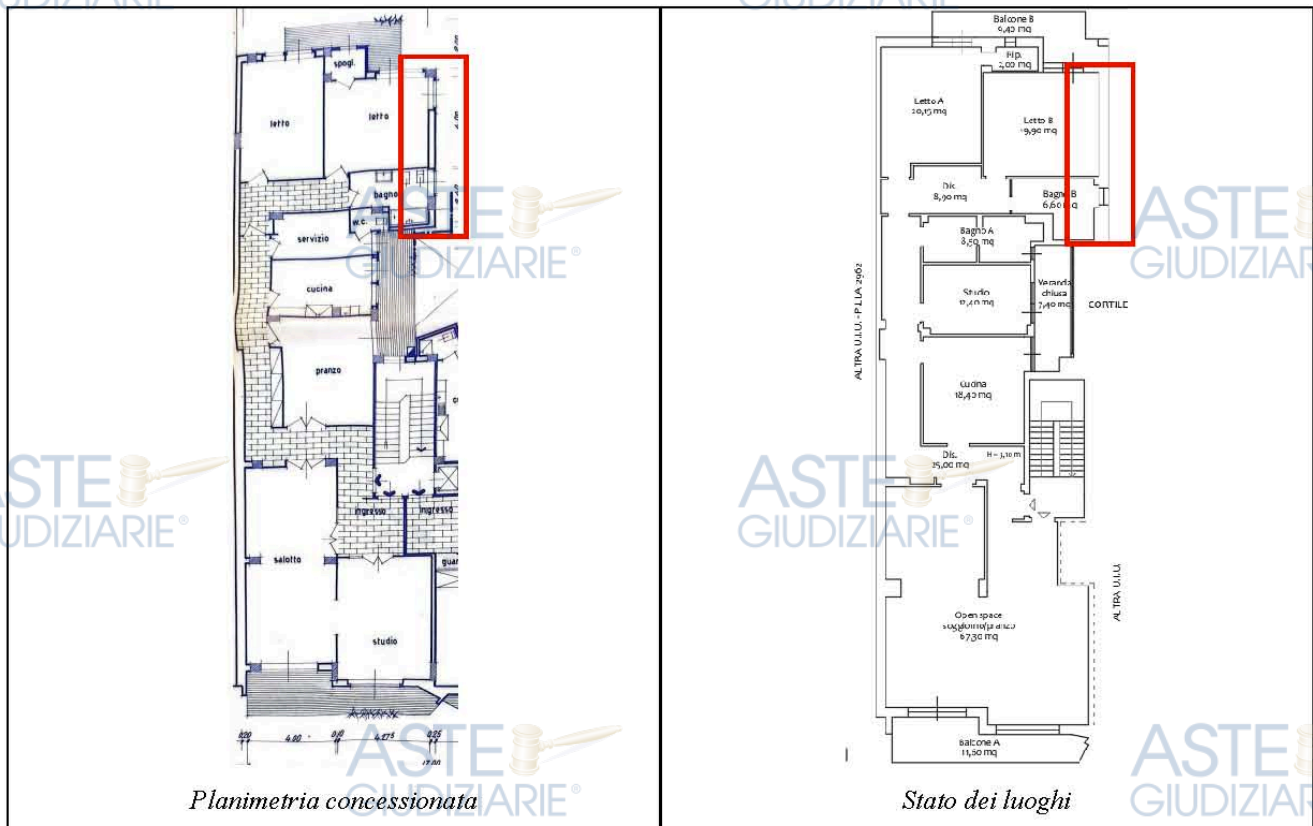
A. Ampliamento del balcone a nord con affaccio sul cortile interno;



B. Chiusura dell'originario balcone ad est con affaccio sul cortile a creare l'attuale veranda chiusa.



C. Variazione prospettica della facciata ad est per mancata realizzazione della finestra della camera da letto B e ridimensionamento della finestra del bagno B;



D. Diversa distribuzione degli spazi interni.

Si fa rilevare, a mero scopo informativo, che il lotto ricade, secondo il vigente P.R.G. comunale, in zona "D3-B1 – Zona edilizia esistente di tipo A" e secondo il P.P.T.R. non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

Per quel che concerne la differenza di cui al punto A, attualmente il balcone a nord prospiciente il cortile interno presenta un ampliamento di circa 2,00 mq rispetto a quanto concessionato. Tale ampliamento è sicuramente stato realizzato in concomitanza all'edificazione dell'intero fabbricato, ovvero nel periodo di validità del titolo autorizzativo, poiché tale difformità si ripete in maniera identica su tutti i piani dello stabile, configurandosi, quindi, come intervento eseguito in parziale difformità dal permesso di costruire. Nel caso di specie, la maggiore dimensione del balcone rientra tra le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001 [articolo così introdotto dal Decreto Salva Casa n. 105/2024], in quanto la misura di 2,00 mq di superficie coperta in eccesso è inferiore alla tolleranza del 4% relativa ad appartamenti la cui superficie utile è compresa tra i 100 ed i 300 mq, come nel caso in esame. Quindi, questa differenza non si configura come violazione

edilizia e, come tale, non necessita di attività di sanatoria ma soltanto di una dichiarazione da parte di un tecnico abilitato che ne asseveri la presenza.

Nella differenza di cui al punto B si parla di chiusura totale del balcone con affaccio sul cortile, ovvero di ampliamento volumetrico. Tale intervento è sicuramente stato realizzato in epoca successiva all'ultimazione del fabbricato, in quanto non compare neanche nella planimetria catastale di primo impianto datata 1963. Pertanto, si configura come intervento realizzato in assenza di Permesso di Costruire. È possibile sanare l'opera secondo quanto previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001, ovvero qualora sia accertata la doppia conformità tradizionale, conformità edilizia ed urbanistica sia allo strumento vigente al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda, si può ottenere il titolo in sanatoria previo pagamento di una oblazione pari al doppio del contributo di costruzione. L'oblazione sarà pari a circa € 1.500,00.

La differenza di cui al punto C riguarda la variazione prospettica dovuta al ridimensionamento della finestra del bagno ed alla mancata realizzazione della finestra nella camera da letto. Tale differenza si ripresenta su tutti i piani dell'intero edificio, a giustificare il fatto che gli interventi sono stati realizzati durante l'edificazione del fabbricato, in parziale difformità al titolo autorizzativo (art. 34 del DPR 380/2001). In questo caso, si potrà procedere come indicato nell'art. 36-bis del DPR 380/2001 [*articolo così introdotto dal Decreto Salva Casa n. 105/2024*], ovvero in caso di accertamento della doppia conformità semplificata (conformità edilizia al momento della presentazione della domanda e conformità urbanistica al momento della realizzazione dell'intervento) si può ottenere il titolo in sanatoria previo pagamento di una oblazione pari al doppio del valore venale dell'immobile stabilito dall'Agenzia delle Entrate, solitamente compreso tra (€ 1.032,00 ed € 10.328,00 – se doppia conformità pari a € 516,00 ed € 5.164,00). Si suppone una oblazione pari a circa € 1.500,00.

La diversa distribuzione degli spazi interni rientra tra gli interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) secondo quanto previsto dall'art. 6-bis del DPR 380/2001. Nel caso di specie è stata realizzata in assenza di titolo. Pertanto, è possibile ottenere il titolo in sanatoria previa presentazione di una C.I.L.A. tardiva ed il pagamento di una sanzione ammontante ad € 1.000,00.

Al fine di regolarizzare la posizione urbanistico-edilizia dell'immobile in esame, si potrà presentare allo Sportello Unico dell'Edilizia di Taranto la richiesta di accertamento di conformità ai sensi degli art. 36 e 36-bis del DPR 380/2001 e sanare gli abusi di cui sopra. Il costo complessivo dell'attività sarà comprensivo dell'onorario del tecnico presentatore della pratica, delle sanzioni e dei diritti di segreteria, per un totale pari a circa € 6.500,00.

Si precisa, inoltre, che il fabbricato è già dotato di Dichiarazione di Abitabilità n. 1410 rilasciata il 29.11.1962. Tuttavia, l'appartamento in esame è stato interessato da opere di cui sopra che hanno inevitabilmente comportato il rifacimento degli impianti e modificato le condizioni igienico-sanitarie. Pertanto, si rende necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 del DPR 380/2001) che attesti l'agibilità dell'immobile a seguito degli interventi subiti. I costi per la presentazione di una S.C.Agi. comprendono la sanzione, per la tardiva segnalazione, e l'onorario del tecnico segnalatore, per un valore complessivo di circa **€ 1.500,00**.

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 chiusura della veranda ed alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire una variazione catastale mediante pratica DOCFA registrata il 26.11.2025 prot. n. TA0166719. Si riportano di seguito i dati catastali post-variazione.

<i>Dati catastali post-variazione</i>							
Comune di Taranto (TA)							
Bene	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Due	319	2963	33	A/2	3	8 vani	€ 1.012,26
<i>In ditta: ██████████, per la piena proprietà, quale bene personale.</i>							

1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento 03.06.2025</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	-	28.01.2005	02.02.2005	1947
Taranto (TA) - Fg. 319, p.IIa 2963, sub. 22						
<i>Note:</i> tramite atto di compravendita per notar Ettore Leccese del 28.01.2005, rep n. 19554/8862, trascritto in Taranto il 02.02.2005 ai nn. 3022/1947, il sig. ██████████ acquisiva dal sig. ██████████ la piena proprietà, quale bene personale, dell'appartamento al sesto piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) al Corso Umberto I n. 133, censito in NCEU al fg. 319, p.IIa 2963, sub. 22.						
<i>Note:</i> al sig. ██████████ la piena proprietà dell'immobile in esame era pervenuta tramite atto di compravendita per notar Francesco Cascio del 28.02.1974, registrato il 01.03.1974 al n. 2503.						

Pr. Es. Immobiliare n. 163/2025

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 6: Trascrizioni

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
14004	10495	03.06.2025	Pignoramento	██████████	██████████
Note: Pignoramento immobiliare a favore di ██████████, contro ██████████ gravante, tra gli altri immobili, sulla piena proprietà, quale bene personale, dell'appartamento al sesto piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) al Corso Umberto I n. 133, censito in NCEU al fg. 319, p.lla 2963, sub. 22, in virtù di atto giudiziario del 19.05.2025, rep. n. 2194, dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto.					

Tabella 7: Iscrizioni

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
9975	1491	18.04.2025	Ipoteca giudiziale	██████████	██████████
Note: Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 05.12.2024, rep. n. 1563, emesso dal Tribunale di Taranto, iscritta il 18.04.2025 ai nn. 9975/1491, a favore di ██████████ contro ██████████ (capitale € 38.355,78, totale € 55.000,00), gravante sulla piena proprietà, quale bene personale, dell'appartamento al sesto piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) al Corso Umberto I n. 133, censito in NCEU al fg. 319, p.lla 2963, sub. 22.					

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 Corso Umberto I n. 133 amministrato dall'Avv. Christian D'Ambrosio, con studio in Viale Liguria n. 95 a Taranto (TA);
- ✓ L'importo mensile delle spese condominiali di manutenzione ordinaria è pari a circa € 60,00;
- ✓ Risulta insoluta la somma complessiva di € 4.071,35, come da decreto ingiuntivo n. 364/2025 – rg. 660/2025 – Giudice di Pace di Taranto, notificato il 05.02.2025, e precetto di pagamento notificato il 22.05.2025.

1.16. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile era nel possesso e nell'utilizzo, come propria residenza principale, dell'esecutato [REDACTED].

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	226,00	100%	226,00
Muri perimetrali condivisi	3,80	50%	1,90
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	21,00	30%	6,30
	0,00	10%	0,00
Superficie pertinenziale non abitabile	0,00	50%	0,00
	0,00	5%	0,00
Superficie commerciale			234,20

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.	1500,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	1500,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	1100,00	€/mq
Valore medio unitario	1366,67	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a 3,90 %.

Valore di mercato unitario corretto	1419,97	€/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 [€]
4,63	1085,13	13021,52

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	10 417,22 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	4,80	%
r corretto	3,34	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	1331,74	€/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 8: 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>
1375,85	322 224,44 €	8 000,00 €	4 071,35 €	310 153,09 €	15 507,65 €	294 645,44 €

VALORE COMPLESSIVO: € 294.600,00

1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento al sesto piano dello stabile residenziale sito nel Comune di Taranto (TA) al Corso Umberto I n. 133, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 319, p.lla 2963, sub. 33 (ex 22), cat. A/2, classe 3, 8 vani, rendita € 1.012,26 e confinante a nord con il cortile interno, a sud con Corso Umberto I, ad est con vano scala, cortile e con appartamento adiacente e ad ovest con la proprietà di cui alla p.lla 2962 (condominio di C.so Umberto I n. 131).

L'abitazione di tipo signorile, con doppio ingresso a destra salendo le scale, si compone di un ampio open space soggiorno/pranzo, cucina, tre camere, due bagni, ripostiglio e veranda chiusa, per una superficie complessiva di 196,55 mq, oltre due balconi prospicienti il cortile interno e la pubblica via aventi superficie scoperta totale di 21,00 mq. L'immobile gode di ottima esposizione (zona giorno a sud e zona notte a nord), buona illuminazione e prospicienza, con vista panoramica sulla città. Si presenta in buone condizioni manutentive ed è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante e gas, con allaccio alle rispettive reti, nonché impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia e caloriferi in ghisa.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte integrante è stato eretto in forza di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 251 rilasciata il 16.12.1960 e Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 657 rilasciata il 09.06.1962 ed è altresì dotato di Dichiarazione di Abitabilità n. 1410 rilasciata il 29.11.1962. Sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie la cui attività di sanatoria prevederà un esborso di circa € 8.000,00, debitamente conteggiati nella determinazione del prezzo

di stima del bene. Dal punto di vista catastale sono state riscontrate difformità relative alla chiusura di un balcone ed alla diversa distribuzione degli spazi interni, per cui si è resa necessaria la variazione catastale registrata il 26.11.2025 prot. n. TA0166719.

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato e nell'utilizzo, come residenza principale, dell'esecutato [REDACTED].

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 26 novembre 2025

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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

