

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

NRG 166/2023

ASTE LOTTO UNICO
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

"ING BANK N.V."

contro

"████████████████████"


ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

<p><u>Giudice delle Esecuzioni:</u> Dott.ssa Francesca ZANNA</p>	<p><u>Prossima Udienza:</u> 04.05.2026</p>
<p>Depositata il: 14.aprile.2026</p>	<p><u>CTU:</u> Geom. Michele LATERZA</p> 

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Indice

Indice..... 2

Premessa..... 3

Descrizione dei beni come da atti..... 7

Operazioni peritali..... 7

Sopralluogo 7

1. Reindividuazione dei beni 8

1.1 Descrizione sintetica generale 8

1.2 Caratteristiche della zona 8

1.3 Descrizione dell'unità immobiliare pignorata..... 9

1.4 Documentazione fotografica 12

1.5 Stato manutentivo 16

1.6 Superfici rilevate 16

1.7 Pratica edilizia 17

1.8 Agibilità..... 18

1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale 18

1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento 18

1.11 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene 19

1.12 Stato di possesso dell'unità immobiliare 19

1.13 Documentazione allegata e verificata 19

1.14 Metodo di stima – sintetico comparativo 20

1.15 Descrizione sintetica 21



Premessa

Il sottoscritto geom. Michele LATERZA (C.F.:LTRMHL65R11F784J), domiciliato in Mottola (TA) alla Via Antonio De Curtis n. 19 con Studio Professionale in Mottola (TA) alla Via Giuseppe Mazzini n. 69 PEC: michele.laterza@geopec.it, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Taranto al n. 1521 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.ma Giudice del Tribunale di Taranto, Dott.ssa Francesca ZANNA, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **166/2023** promossa da **ING BANK N.V.** contro [REDACTED].

Nel predetto decreto di nomina, del 04.03.2024, l'Ill.ma Giudice ha disposto quanto segue:
Conferirsi incarico all'esperto stimatore ed all'ausiliario giudiziario con le modalità telematiche, onerando l'esperto stimatore di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro dieci giorni, atto di giuramento e di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo reso disponibile dalla cancelleria e presente sul sito del Tribunale;

- che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

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

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare - in riferimento - all'immobile pignorato:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione al soggetto che risulta proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

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 condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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) ad 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;*
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*



Descrizione dei beni come da atti

Dall'atto di pignoramento emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere un compendio immobiliare costituito da (Tabella 1):

Tabella 1: Descrizione del complesso immobiliare

Descrizione dei beni ricavata dall'atto di pignoramento							
Procedura Esecutiva NRG	Lotto			Descrizione bene			
166/2023	unico			- immobile sito in Massafra (TA), nel N.C.E.U. al foglio 114 - particella 565; categoria A/3.			
	A FAVORE			ING BANK N.V.			
	CONTRO			[REDACTED]			
In ragione della piena proprietà vantata 1/1 - [REDACTED], nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])							
Dati catastali							
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Consistenza	Piano	Rendita
Comune di Massafra (TA)							
Unico	114	565		A/3	4,5 vani	T	€ 395,09
In ragione della piena proprietà vantata 1/1 - [REDACTED], nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])							

Operazioni peritali

Al fine di espletare correttamente l'incarico corrente, lo scrivente CTU ha svolto le seguenti operazioni peritali:

- 1) Esecuzione ordine di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione (Allegato 1);
- 2) Verbale di sopralluogo del 16.01.2026 (Allegato 2);
- 3) Visura catastale (Allegato 3), Planimetria catastale (Allegato 3.1) e stralcio di mappa catastale (Allegato 3.2);
- 4) Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (Allegato 4)
- 5) Ispezione ipotecaria aggiornata (Allegato 5);

Sopralluogo

L'ispezione dell'unità immobiliare, avvenuta in data 16.01.2026 alla presenza del custode giudiziario avv. Carenza Giuliana, ha permesso al deducente di verificare che trattasi di numero un villino, sito al piano terra in agro del Comune di Massafra (TA) Lido Azzurro Via dei Cavallari della Marina, civico 9.

Per l'unità immobiliare, il deducente, unitamente alle parti presenti, ha eseguito il rilievo metrico e fotografico appurando al contempo lo stato di conservazione e manutenzione e l'esistenza di ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca al fine di fornire il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di esecuzione. Il tutto dettagliatamente descritto nel proseguito del presente elaborato peritale.

Al termine della perlustrazione, non avendo altre risultanze da acquisire, il sottoscritto ha dichiarato chiuse le operazioni peritali.

1. Reindividuazione dei beni

Alla luce della lettura dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione oltre che dalle risultanze acquisite in sede di sopralluogo, il C.T.U. individua numero uno lotto (Tabella 2) così come di seguito elencato:

Tabella 2: Re - Individuazione dei Lotti

Reindividuazione del lotto								
Procedura Esecutiva	Lotto		Descrizione dell'unità immobiliare					
166/2023 NRG	Unico		Immobile sito in Massafra - Lido Azzurro Via dei Cavallari della Marina n. 9 (catastralmente Contrada Marina di Ferrara), al piano terra composto di 4,5 vani con annessa area esterna; riportato in catasto al foglio 114 p.IIa 565.					
	A FAVORE		ING BANK N.V.					
	CONTRO		[REDACTED]					
Catasto urbano - Dati originali								
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
						Superficie catastale		
Comune di Massafra (TA)								
Lotto Unico	114	565	-	A/3	3	4,5 vani 100 mq		€ 395,09
In ragione della piena proprietà vantata 1/1 - [REDACTED], nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])								

Nel proseguo del presente elaborato peritale, lo scrivente CTU espone tutte le informazioni inerenti il Lotto e, quindi, dell'immobile con relativa corte di pertinenza, sito al piano terra località Lido Azzurro Via Dei Cavallari della Marina, civico 9, del Comune di Massafra (TA).

1.1 Descrizione sintetica generale

Piena proprietà dell'immobile sito in agro del Comune di Manduria - Lido Azzurro (TA) Via Dei Cavallari della Marina n. 9 (catastralmente Contrada Marina di Ferrara).

Censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 114, P.IIa 565, categoria A/3, l'immobile è così composto un'area esterna con n. 2 corpi di fabbrica: uno composto da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e n. 2 vani letto; l'altro, dépendance, composto da cucina, bagno, camera da letto e ripostiglio.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente Unico Lotto risulta essere sito nel Comune di Massafra (TA) località Lido Azzurro Via Dei Cavallari della Marina, civico 9, in una zona periferica della città, l'area è classificata come zona agricola costituita prevalentemente da edifici, ad uno o più livelli, indipendenti, con destinazione civili abitazioni. Tra gli edifici di tale zona vi sono strade comunali ad unica o doppia corsia di marcia. Nelle vicinanze sono presenti ampi spazi non ancora edificati, tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si riporta a titolo illustrativo la rappresentazione grafica della detta zona.



Figura 1: Individuazione della zona (fonte Google Maps)



Figura 2: Sviluppo della zona di interesse (fonte Google Maps)

1.3 Descrizione dell'unità immobiliare pignorata

Oggetto di esecuzione, identificato come Lotto Unico, risulta essere un villino composto da n. 2 corpi di fabbrica adibiti entrambe ad abitazioni, con annessa area di pertinenza circostante, in completo stato di abbandono, sito nel Comune di Massafrà (TA) località Lido Azzurro Via Dei Cavalieri della Marina. Il tutto versa in un pessimo stato di conservazione e di abbandono.

Al terreno si accede da viabilità pubblica attraverso un'apertura realizzata lungo il muro di recinzione a confine con Via Dei Cavalieri della Marina.

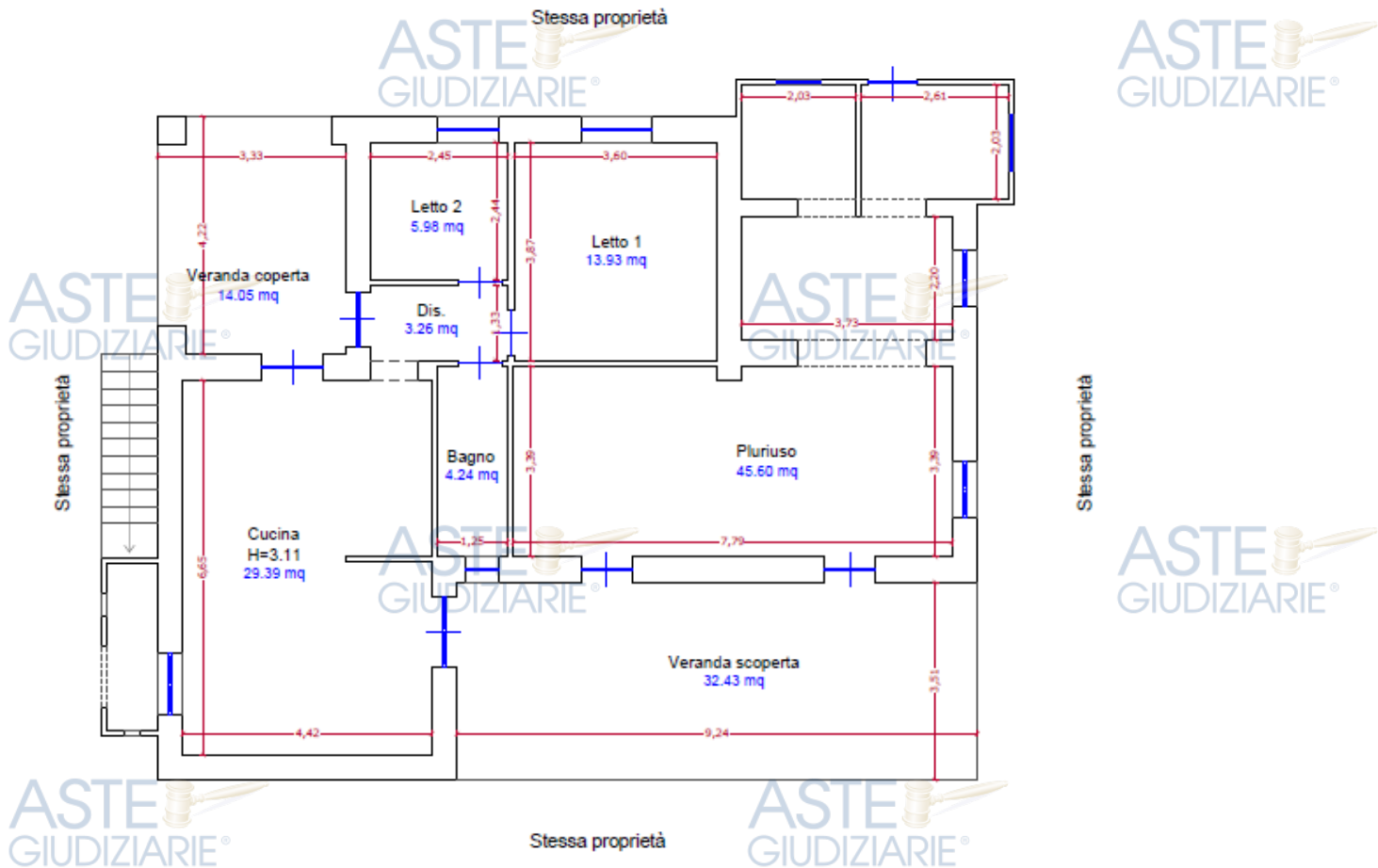
Oltrepassata la porta d'ingresso, del corpo di fabbricato più grande, è possibile accedere all'immobile, all'interno si distribuiscono gli ambienti, soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, n. 2 vani letto e un deposito con accesso dal retro dello stabile. (Figura 3). il corpo di fabbrica più piccolo è composto da cucina, bagno, camera da letto e ripostiglio.

All'interno dell'unità immobiliare il ricircolo dell'aria e l'illuminazione naturale risultano essere garantiti a mezzo di pareti finestrate, confinanti con l'area di pertinenza circostante. Gli infissi sia interni che esterni sono inesistenti.

Le pareti interne sono tinteggiate di diverso colore, nella cucina e nel bagno sono presenti rivestimenti in ceramica delle pareti e del pavimento.

Nel complesso l'immobile versa in pessime condizioni, poiché alcune porzioni murarie, impianti, pezzi igienico-sanitari e infissi risultano danneggiati e/o inesistenti.

Pianta piano terra
Stato dei luoghi



Pianta piano terra
Stato dei luoghi

Altra proprietà non rilevata

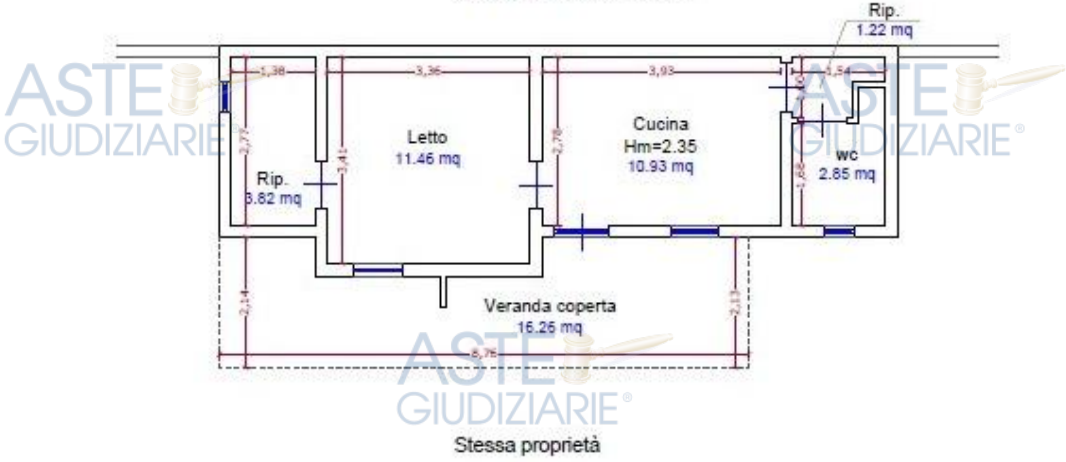
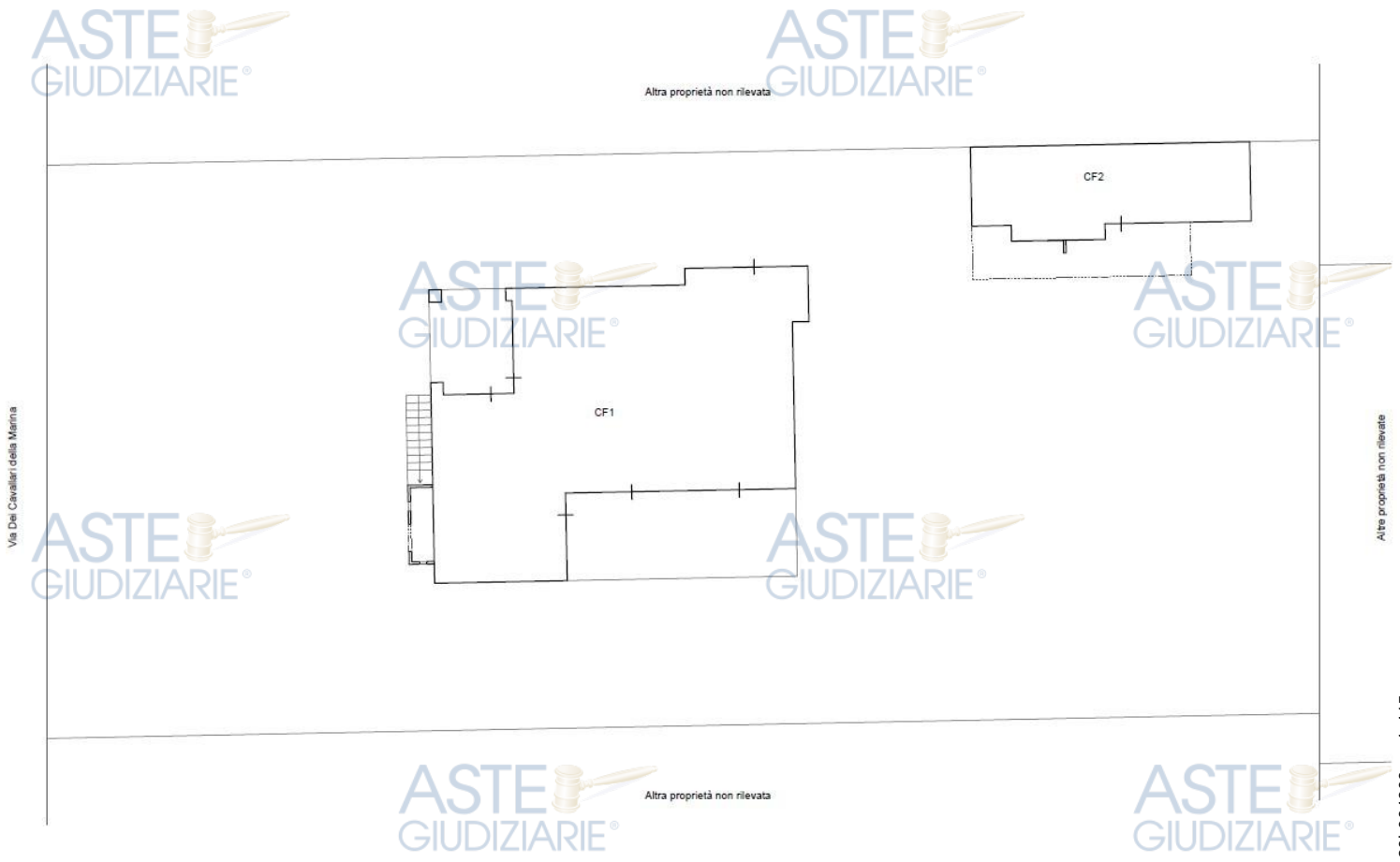


Figura 3: Lotto Unico



Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
 Comune di: **MASSAFRA** Codice: **F027**
 Foglio: **114** Particella: **565**
 Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

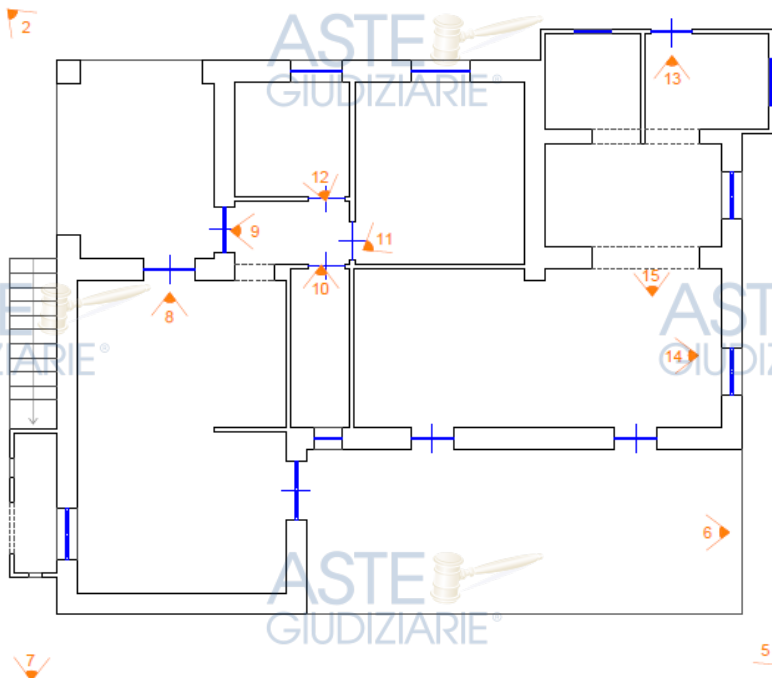
	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input checked="" type="radio"/>	114	565		CONTRADA MARINA DI FERRARA Piano T		A03	03	4,5 vani	R.Euro:395,09	0008254	

Figura 4: Elaborato planimetrico e risultanze catastali

1.4 Documentazione fotografica



1 3 Stessa proprietà



Stessa proprietà

n. punto focale - direzione scatto



Pianta piano terra
Stato dei luoghi

Altra proprietà non rilevata



n. punto focale - direzione scatto



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 1: ingresso lotto

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 2 e 3: Area esterna

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 4 e 5: Retro fabbricato

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®





Foto 6 e 7: Retro fabbricato

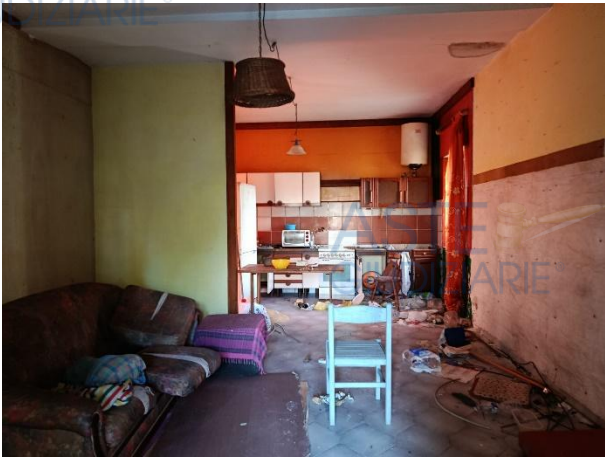


Foto 8: Cucina-soggiorno



Foto 9: Disimpegno

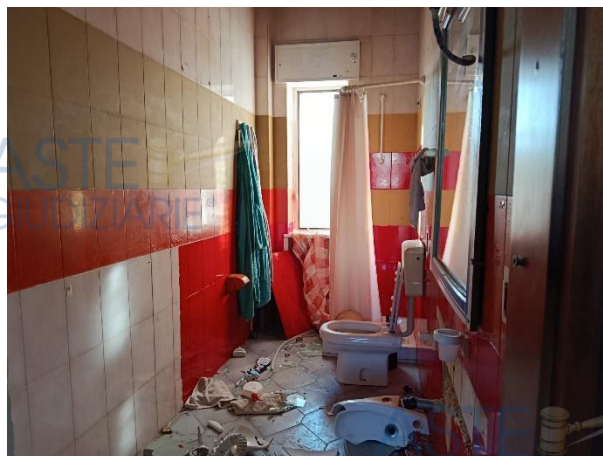


Foto 10: Bagno





Foto 11: Letto 1



Foto 12: Letto 2



Foto 13 e 14: Deposito - pluriuso



Foto 15: Deposito - pluriuso



Foto 16 e 17: Corpo di fabbrica 2



Foto 18: Ingresso Corpo di fabbrica 2



Foto 19: Interno Corpo di fabbrica 2

1.5 Stato manutentivo

L'unità immobiliare versa in uno stato di conservazione e manutenzione insufficiente, il fabbricato e la corte esterna versano in completo stato di abbandono.

1.6 Superfici rilevate

Si riportano, a seguire, le superfici utili di ciascun ambiente

Tabella 3: Riepilogo occupazione del suolo

Ambiente	Superficie (Mq)
Cucina-soggiorno	29,39
Disimpegno	3,26
Bagno	4,24
Letto 1	13,93
Letto 2	5,98
Dépendance	30,28
Superficie Utile	132,68
Pertinenza	Superficie (Mq)
Pluriuso - Deposito	45,60
Area esterna	1.274,00

Superficie

Abitazione: utile 132,68 mq – s.n.r. $45,60 \times 0.6 = 27,36$ mq

Totale superficie di calcolo 114,44 mq.

Area esterna di pertinenza 1.274,00 mq.

Confini

Relativamente ai confini il Lotto Unico risulta essere così circoscritto:

- A ovest con Via Dei Cavalieri della Marina, a nord, sud ed est con altre proprietà non rilevate.

Tabella 4: Dati catastali

Catasto urbano - Dati originali							
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
						Superficie catastale	
Comune di Massafra (TA)							
Lotto Unico	114	565	-	A/3	3	4,5 vani 100 mq.	€ 395,09
In ragione della piena proprietà vantata 1/1 - [REDACTED], nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED])							

1.7 Pratica edilizia

L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni ottanta del secolo scorso, le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra (TA) relativamente ai titoli edilizi dell'epoca, non hanno prodotto risultati utili.

1.8 Agibilità

L'immobile non è provvisto di autorizzazione di agibilità/abitabilità.

1.9 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Stante l'assenza di documentazione tecnica, l'unica verifica in merito alla conformità urbanistica è la piantina catastale storica depositata il 27.11.1954.

Pertanto l'immobile presenta difformità in merito alla distribuzione interna e a diversi ampliamenti non dichiarati.

Le difformità per la diversa distribuzione interna sono sanabili con pratica edilizia a sanatoria ove il costo stimato compreso gli oneri tecnici ammonta a **€ 2.500,00** (duemilacinquecento/00) compreso l'onorario del tecnico abilitato.

Le difformità per ampliamenti **non sono attualmente regolarizzabili**, in assenza di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

La spesa per la regolarizzazione della situazione urbanistica edilizia di fatto non è calcolabile poiché come già detto siamo in assenza di Condono Edilizio.

Simulando i costi di regolarizzazione (*Esempio Condono Edilizio 2004 triplicato*) è possibile calcolare una spesa presunta:

A titolo di oblazioni

Superficie utile dépendance

- 30,28 mq x € 450,00 = € 13.626,00 + 5% (Cont. Reg.) € 681,30 = Tot. **€ 14.307,30**

S.n.r. ampliamento locale pluriuso-deposito

- 10,44 mq x 0.60 x € 450,00 = € 281,88 + 5% (Cont. Reg.) € 14,09 = Tot. **€ 295,97**

A titolo di Contributo Regionale – 10% Oblazioni

- (14.307,30+295,97) = 14.603,27 x 0.10 = Tot **€ 1.460,33**

A titolo di oneri di urbanizzazione

Superficie utile abitazione

- 30,28 mq x € 56,00 = Tot. **€ 1.695,68**

S.n.r. ampliamento locale pluriuso-deposito

- 14,44 mq x 0.60 x € 56,00 = Tot. **€ 485,18**

A titolo di oneri per Agibilità

- Forfettario **€ 2.500,00**

Totale costi di regolarizzazione € 20.744,46

Onerario tecnico € 2.500,00

ii. Conformità catastale

Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta essere totalmente difforme dallo stato attuale dei luoghi e rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto, in quanto non risulta accatastato il secondo corpo di fabbrica (dépendance) e tutta la diversa distribuzione interna compreso l'ampliamento del locale pluriuso-deposito.

Considerato che l'aggiornamento catastale dovrà essere eseguito con procedura PREGEO (*catasto terreni*) e successivamente con procedura DOCFA (*catasto fabbricati*), la spesa presumibile per la regolarizzazione della situazione catastale, compreso onorario di tecnico abilitato si stima in **€ 5.000,00** (cinquemila).

1.10 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, avvenuta il 15.06.2023, il Lotto Unico apparteneva per la quota di 1/1 di piena proprietà, al [REDACTED], nato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per averlo ottenuto con atto di compravendita del 02.02.2005 per Notar Dott. D'Amore Giovanni dai sig.ri [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] c.f. [REDACTED].

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento: 16.02.2023							
Diritto	Quota	Pervenuto per	Data	Rogante	Trascrizione	N.r.	
Massafra (TA) – Fg. 114, P.IIIa 565							
Proprietà	1/ 1	[REDACTED]	Compravendita	2005	Dott. D'Amore	03.02.2005	12597/1199

1.11 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale degli atti notarili e della documentazione tecnica acquisita presso il comune di Massafra riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

- assenza di domande giudiziali né con causa in corso né conclusa;
- trascrizione del verbale di pignoramento per cui si procede:

Tabella 6: Trascrizione

Trascrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
16287	12466	15.06.2023	Pignoramento	ING BANK N.V.

- iscrizioni:

Tabella 7: Iscrizione

Iscrizione				
NRP (Numero Registro Particolare)	NRG (Numero Registro Generale)	Del	Tipo	A favore
12422	1226	01.06.2012	Ipoteca volontaria	ING DIRECT N.V.

1.12 Stato di possesso dell'unità immobiliare

Lo scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere disabitato ed in completo stato di abbandono.

1.13 Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, il deducente ha recuperato ed analizzato attentamente la seguente documentazione allegata alla presente relazione peritale così come meglio specificata nella Tabella 8 che segue:

Tabella 8: Documentazione allegata

Documentazione	
Trascrizione atto di pignoramento	✓
Estratto di mappa	✓
Certificazione catastale	✓
Certificazione ipotecaria	✓
Certificazione notarile	✓
Certificato di destinazione urbanistica	-
Atto di provenienza	✓
Contratto di locazione	-
Planimetria Catastale	✓

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.14 Metodo di stima – sintetico comparativo

Il valore del complesso immobiliare verrà determinato utilizzando il seguente metodo:

- ✓ metodo sintetico-comparativo: procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico 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.

Pertanto, la stima sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui l'intero asse immobiliare si trova, del più probabile valore di mercato e sulla scorta delle informazioni reperite in loco, presso pubblici uffici e sui siti specializzati per la compravendita degli immobili. Preme precisare inoltre 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.

I prezzi unitari sono stati determinati considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ 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 di sicurezza.

Attraverso la lettura dei valori di mercato di beni siti nella stessa zona e riportati sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare è stato appurato che il valore unitario di mercato risulta essere pari a 870,00 €/mq.

Sul punto preme a questo CTU specificare che il predetto valore unitario di mercato tiene già conto degli aspetti caratteristici dell'immobile, dello stato d'uso e manutenzione (par. 1.8), vetustà e stato di possesso dello stesso (par. 1.17) e dell'assenza di titolo abilitativo.

Tale valore, così come dettato dall'art. 568 c.p.c., deve essere moltiplicato per la superficie commerciale, pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento ad uso esclusivo, tra cui i balconi, terrazze e similari e della superficie scoperta.

Alla luce di quanto detto, riepilogando i valori delle superfici in forma tabellare, si ottiene quanto segue:

Tabella 9: Calcolo superficie commerciale

Tipologia di superficie	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Superficie utile	87,08	100 %	87,08
S.n.r. non collegata ai vani principali	45,60	60 %	27,36
Superficie scoperta	0	15 %	0
Superficie commerciale			114,44

Tabella 10: Determinazione del valore di mercato

Superficie commerciale	Valore unitario di mercato	Valore di mercato
114,44 mq	870,00 €/mq	99.562,80 €

Tabella 11: Applicazione della riduzione del 5% - adeguamento del valore complessivo

Valore complessivo	Percentuale di riduzione	Risultato operazione
99.562,80 €	5%	4.978,14 €
Valore corretto		
94.584,66 €		

In merito alla Tabella 11 si precisa che l'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del valore di mercato in considerazione del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c.. Tale valore si associa ad un valore unitario di mercato (€/mq) che considera già lo stato di manutenzione e conservazione e l'assenza di titolo abilitativo, unitamente alle difformità urbanistiche per le quali (in presenza di Condono Edilizio) sarà necessario istruire pratica urbanistica.

Tabella 12: Applicazione della riduzione per costi di regolarizzazione

Valore complessivo	Costi di regolarizzazione	Risultato operazione
94.584,66 €	30.744,46 €	63.840,20 €

Tabella 13: Valore di mercato corretto

Valore di mercato
64.000,00 € (valore arrotondato di 63.840,20 €)

1.15 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'immobile sito in agro del Comune di Massafra – Lido Azzurro (TA) Via Dei Cavallari della Marina n. 9 (catastalmente Contrada Marina di Ferrara).

Censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 114, P.IIa 565, categoria A/3, l'immobile è così composto un'area esterna con n. 2 corpi di fabbrica: uno composto da soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e n. 2 vani letto; l'altro, dépendance, composto da cucina, bagno, camera da letto e ripostiglio.

Oggetto di esecuzione, identificato come Lotto Unico, risulta essere un villino composto da n. 2 corpi di fabbrica adibiti entrambe ad abitazioni, con annessa area di pertinenza circostante, in completo stato di abbandono, sito nel Comune di Massafra (TA) località Lido Azzurro Via Dei Cavallari della Marina. Il tutto versa in un pessimo stato di conservazione e di abbandono.

Al terreno si accede da viabilità pubblica attraverso un'apertura realizzata lungo il muro di recinzione a confine con Via Dei Cavallari della Marina.

Nel complesso l'immobile versa in pessime condizioni, poiché alcune porzioni murarie, impianti, pezzi igienico-sanitari e infissi risultano danneggiati e/o inesistenti.

L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni ottanta del secolo scorso, le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra (TA) relativamente ai titoli edilizi dell'epoca, non hanno prodotto risultati utili.

Stante l'assenza di documentazione tecnica, l'unica verifica in merito alla conformità urbanistica è la piantina catastale storica depositata il 27.11.1954.

Pertanto l'immobile presenta difformità in merito alla distribuzione interna e a diversi ampliamenti (dependance) non dichiarati.

Le difformità per la diversa distribuzione interna sono sanabili con pratica edilizia a sanatoria ove il costo stimato compreso gli oneri tecnici ammonta a **€ 2.500,00** (duemilacinquecento/00) compreso l'onorario del tecnico abilitato.

Le difformità per ampliamenti **non sono attualmente regolarizzabili**, in assenza di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

La spesa per la regolarizzazione della situazione urbanistica edilizia di fatto non è calcolabile poiché come già detto siamo in assenza di Condono Edilizio.

Simulando i costi di regolarizzazione (*Esempio Condono Edilizio 2004 triplicato*) è possibile calcolare una spesa presunta di **€ 23.244,46** (ventitremiladuecentoquarantaquattro/46) compreso l'onorario del tecnico abilitato.

Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta essere totalmente difforme dallo stato attuale dei luoghi e rispetto alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio - Sezione Taranto, in quanto non risulta accatastato il secondo corpo di fabbrica (dépendance) e tutta la diversa distribuzione interna compreso l'ampliamento del locale pluriuso-deposito.

Considerato che l'aggiornamento catastale dovrà essere eseguito con procedura PREGEO (*catasto terreni*) e successivamente con procedura DOCFA (*catasto fabbricati*), la spesa presumibile per la regolarizzazione della situazione catastale, compreso onorario di tecnico abilitato si stima in **€ 5.000,00** (cinquemila/00).

Lo scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere disabitato ed in completo stato di abbandono.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni adiacenza, pertinenza, accessione, con le servitù attive e passive esistenti, parti comuni e condominiali come per legge e titoli.

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 22 (ventidue) pagine compresa la presente e da 6 (sei) allegati.

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

Mottola (TA), lì 14.04.2026

Il CTU

Geom. Michele LATERZA

