


**TRIBUNALE DI TARANTO****Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedura Esecutiva****NRG 183/2024****LOTTO UNICO**

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

**"MAIOR SPV SRL"**contro  
[REDACTED]

|   |  |
|---|--|
| <u>Giudice delle Esecuzioni:</u><br><b>Dott.ssa Francesca ZANNA</b> | <u>Prossima Udienza:</u> 17.11.2025  |
| Depositata il: 16.Ottobre.2025                                      | <u>CTU:</u> Geom. Michele LATERZA<br> |

**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 .....                                   | 9  |
| 1.3 Descrizione dell'unità immobiliare pignorata.....                  | 9  |
| 1.4 Documentazione fotografica.....                                    | 13 |
| 1.5 Stato manutentivo.....   | 15 |
| 1.6 Superfici rilevate .....   | 15 |
| 1.7 Pratica edilizia.....  | 18 |
| 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 .....    | 19 |
| 1.11 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene .....                | 19 |
| 1.12 Stato di possesso dell'unità immobiliare .....                    | 17 |
| 1.13 Documentazione allegata e verificata .....                        | 17 |
| 1.14 Metodo di stima – sintetico comparativo.....                      | 17 |
| 1.15 Descrizione sintetica .....                                       | 19 |

## 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) **183/2024** promossa da **Maior SPV SRL** contro [REDACTED].

Nel predetto decreto di nomina, del 26.03.2025, 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   |     |           |             |       |          |
| 183/2024   | Unico    | - immobile sito in Manduria (TA), nel N.C.E.U. al foglio 147 – particella 973 – sub. 3; categoria A/4, classe 4, vani 4, - R.C. Euro 206,58. |     |           |             |       |          |
|  | A FAVORE | MAIOR SPV SRL  |     |           |             |       |          |
|  | CONTRO   | [REDACTED]   |     |           |             |       |          |
| In ragione della piena proprietà vantata 1/1 – [REDACTED], nato [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) |          |  |     |           |             |       |          |
| Dati catastali   |          |  |     |           |             |       |          |
| Lotto  | Fg.      | P.IIa  | Sub | Categoria | Consistenza | Piano | Rendita  |
| Comune di Manduria (TA)  |          |  |     |           |             |       |          |
| Unico  | 147      | 973  | 3   | A/4       | 4 vani      | primo | € 206,58 |
| In ragione della piena proprietà vantata 1/1 – [REDACTED], nato [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) |          |  |     |           |             |       |          |

Operazioni peritali

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

- 1) Invio convocazione sopralluogo del compendio immobiliare a mezzo di raccomandata A/R (Allegato 1);
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Visura catastale (Allegato 3), stralcio di mappa catastale (Allegato 3.1) e planimetria catastale (Allegato 3.2);
- 4) Atto di provenienza (Allegato 4);
- 5) Certificato di residenza e stato di famiglia (Allegato 5);
- 6) Estratto di matrimonio (Allegato 6);
- 7) Ispezione ipotecaria aggiornata (Allegato 7).

Sopralluogo

L’ispezione dell’unità immobiliare, avvenuta in data 19 giugno 2025 alla presenza del sig. [REDACTED], proprietario, ha permesso al deducnte di verificare che trattasi di numero uno appartamento ad uso abitazione, sito al piano primo di un edificio avente accesso da via Marco Gatti civico 37. Per l’unità immobiliare, il deducnte, 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 proseguo 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   |        |                      |          |
| <div><br/><b>183/2024 NRG</b></div> |     | Unico    |     | Abitazione posta al piano primo di un fabbricato residenziale, avente accesso da via Marco Gatti, civico 37. Tale unità è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, studio, n. 2 camere da letto, ed una scala con accesso al terrazzo. Risulta essere censita nel N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 147, P.Illa 973, Sub. 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita catastale € 206,58. |        |                      |          |
|  |     | A FAVORE |     | MAIOR SPV SRL  |        |                      |          |
|  |     | CONTRO   |     | [REDACTED]   |        |                      |          |
| Catasto urbano - Dati originali  |     |          |     |  |        |                      |          |
| Lotto  | Fg. | P.Illa   | Sub | Categoria  | Classe | Consistenza          | Rendita  |
|  |     |          |     |  |        | Superficie catastale |          |
| Comune di Manduria (TA)  |     |          |     |  |        |                      |          |
| Lotto Unico  | 147 | 973      | 3   | A/4  | 4      | 4 vani               | 206,58 € |
|  |     |          |     |  |        | 111 mq               |          |
| In ragione della piena proprietà vantata 1/1 - [REDACTED], nato [REDACTED] (C.F. [REDACTED])                         |     |          |     |  |        |                      |          |

Nel proseguo del presente elaborato peritale, lo scrivente CTU espone tutte le informazioni inerenti il Lotto e, quindi, dell'appartamento, sito al piano primo dell'edificio tra Via Marco Gatti e Via G.L. Marugj del Comune di Manduria (TA).

1.1 Descrizione sintetica generale

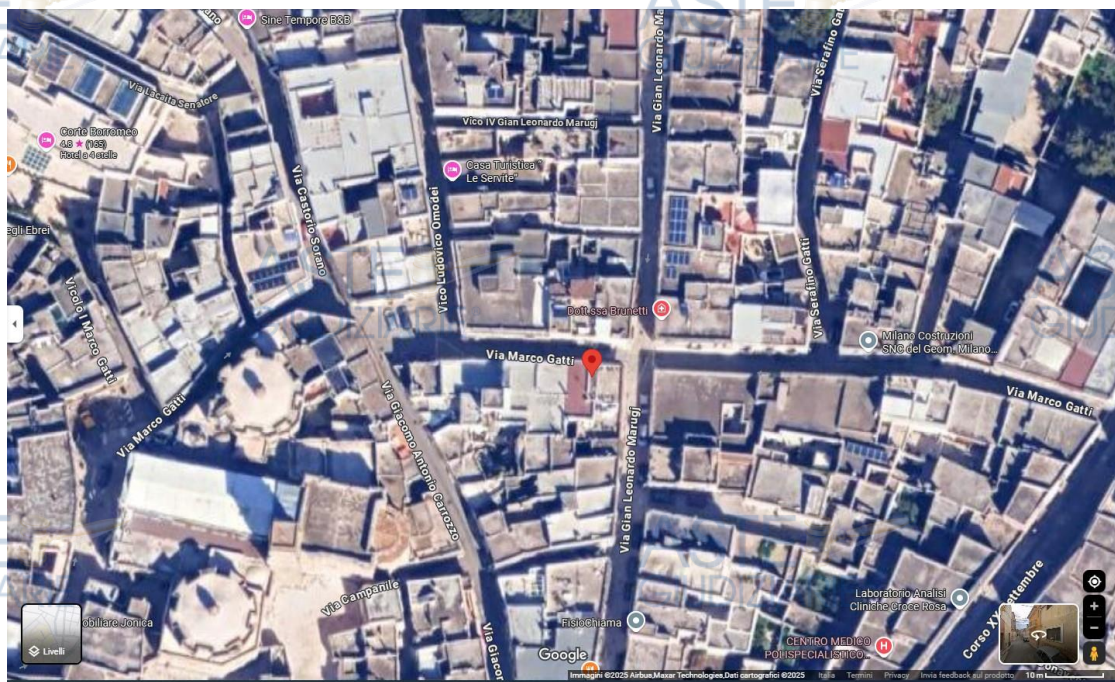
Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione posta al piano primo dell'edificio di Via Marco Gatti n. 37, del Comune di Manduria (TA). Il corpo di fabbrica di cui sono parte integrante gli immobili è suddivisa in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, studio, n. 2 camere da letto, ed una scala con accesso al terrazzo. Censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 147, P.Illa 973, Sub. 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 111 mq, rendita catastale € 206,58.

1.2 Caratteristiche della zona

Come anticipato in precedenza, il bene immobiliare costituente Unico Lotto risulta essere sito nel Comune di Manduria (TA) tra Via Marco Gatti e Via G.L. Marugj, in una zona centrale della città, costituita prevalentemente da edifici, ad uno o più livelli, con destinazione civili abitazioni. Tra gli edifici di tale zona vi sono strade comunali ad unica o doppia corsia di marcia costituite su ambo i lati da stalli per la sosta dei mezzi. Presente in tale zona risulta essere altresì il servizio di trasporto pubblico.



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 appartamento ad uso abitazione, al piano primo di un edificio residenziale tra Via Marco Gatti e Via G.L. Maruggi.

Lo stabile è stato realizzato con struttura portante in conci di tufo su pianta rettangolare. Il tutto versa in un discreto stato di conservazione.

Oltrepassata il portone di ingresso del Lotto Unico è possibile accedere all'unità immobiliare percorrendo una scala di accesso, all'interno si distribuiscono gli ambienti, ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, studio, n. 2 camere da letto, ed una scala con accesso al terrazzo. (Figura 3).

All'interno dell'unità immobiliare il ricircolo dell'aria e l'illuminazione naturale risultano essere garantiti a mezzo di finestre, confinanti Via Marco Gatti, Via G.L. Marugj e pozzo luce. Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, gli infissi interni sono in legno tamburato.

La pavimentazione interna dell'immobile è in gres di dimensioni 0,33 x 0,33, la cucina è rivestita con elementi in gres del formato di 0,20 x 0,20 sino ad un'altezza di mt. 2,40 dal pavimento, il bagno è rivestito con elementi ceramici del formato di 0,20 x 0,20 sino ad un'altezza di mt. 2,45 dal pavimento.

Le pareti verticali sono protette da intonaco di tipo civile a tre mani di cui l'ultima tirata a liscio e da pittura. L'immobile è dotato di tutti gli impianti, elettrico, idrico e fognario, l'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifoni con caldaia alimentata a metano.

Tutti gli impianti sono collegati alle reti dinamiche cittadine per acqua, fogna, elettricità e gas metano.

Pianta piano primo  
Stato dei luoghi  
Scala 1:100

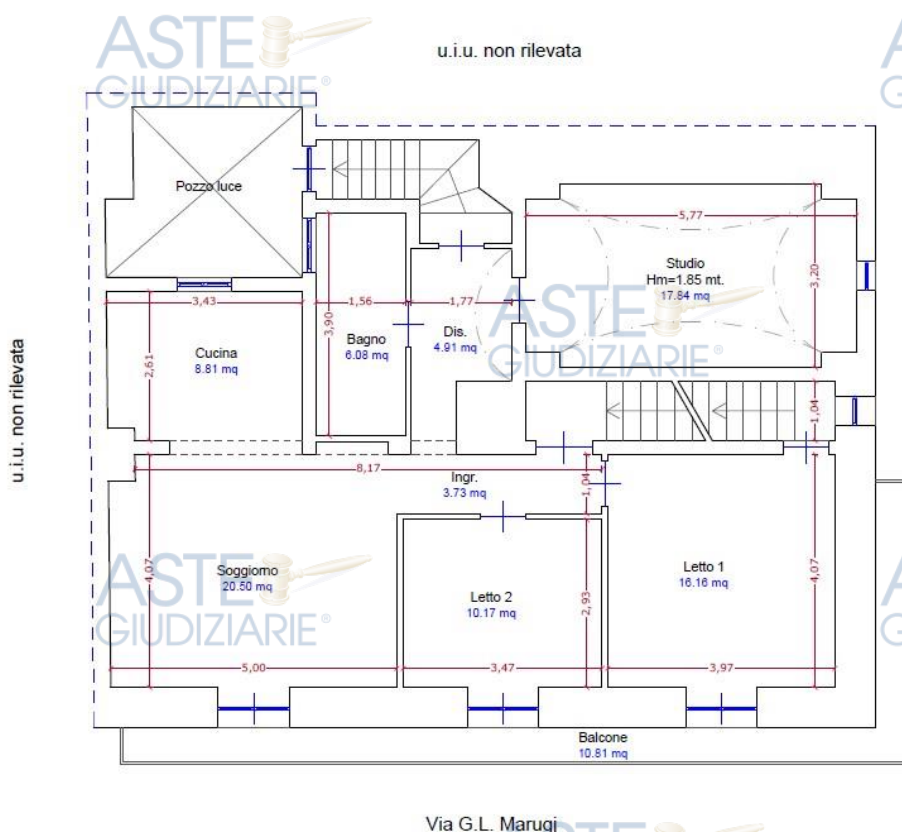
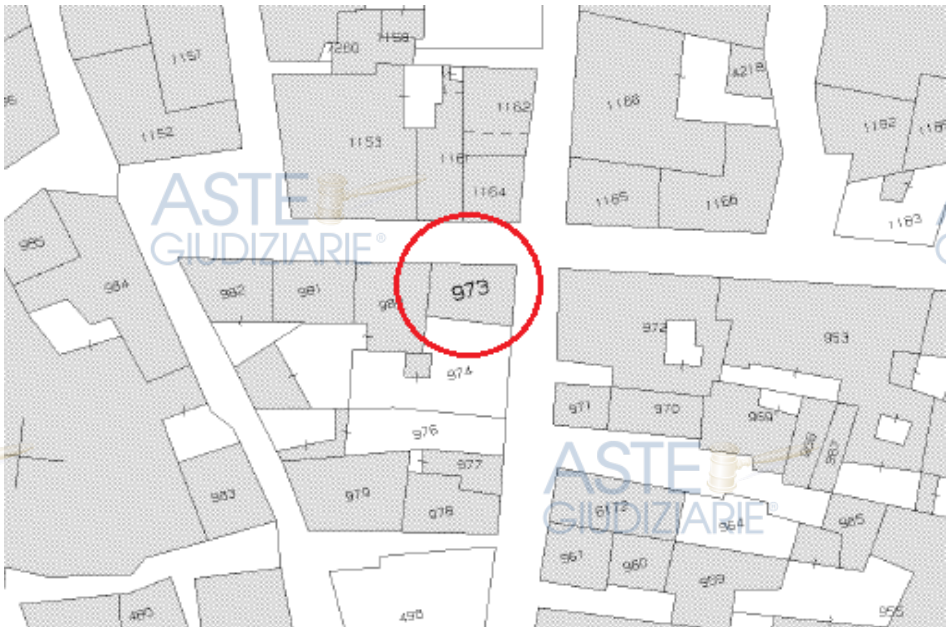


Figura 3: Lotto Unico





Situazione aggiornata al : 08/08/2025

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**  
Comune di: **MANDURIA** Codice: **E882**  
Foglio: **147** Particella: **973**  
Immobili individuati: **4**

Elenco Immobili

| Foglio | Particella | Sub | Indirizzo                                   | Zona cens | Categoria | Classe | Consistenza       | Rendita       | Partita   | Altri Dati |
|--------|------------|-----|---|-----------|-----------|--------|-------------------|---------------|-----------|------------|
| 147    | 973        |     |   |           |           |        |                   |               | Soppressa |            |
| 147    | 973        | 1   | VIA GIAN LEONARDO MARUGJ n. 22 Piano S1 - T |           | A04       | 04     | 4,5 vani          | R.Euro:232,41 | 0005006   |            |
| 147    | 973        | 2   | VIA GIAN LEONARDO MARUGJ n. 26 Piano S1 - T |           | C03       | 05     | 71 m <sup>2</sup> | R.Euro:172,34 |           |            |
| 147    | 973        | 3   | VIA MARCO GATTI n. 37 Piano 1               |           | A04       | 04     | 4 vani            | R.Euro:206,58 | 0005006   |            |

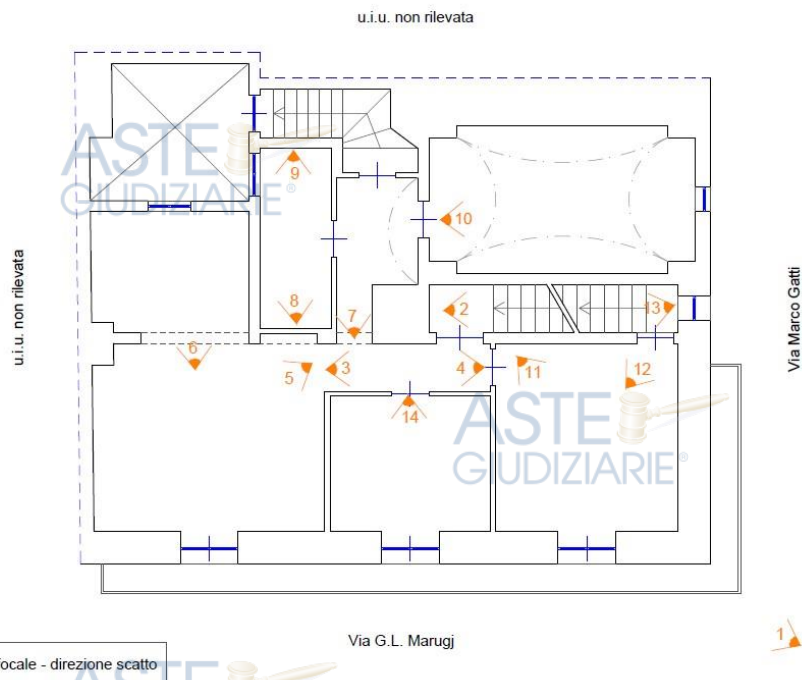
Figura 4: Risultanze catastali

## 1.4 Documentazione fotografica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Pianta piano primo  
Stato dei luoghi  
Scala 1:100

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 1: Prospetto edificio Via Marco Gatti – Via G.L. Marugi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





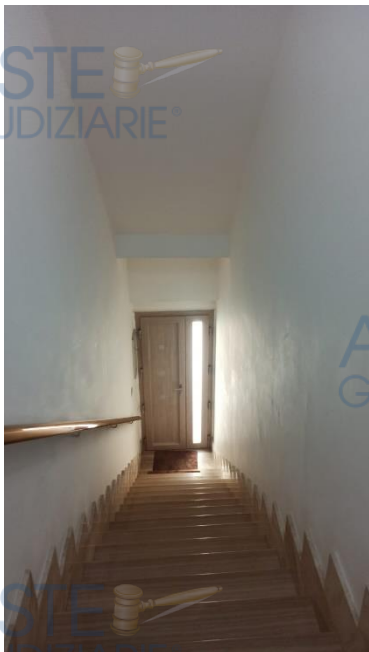


Foto 2: Scala d'ingresso



Foto 3 e 4: disimpegno



Foto 5: Soggiorno



Foto 6: Cucina



Foto 7: disimpegno



Foto 8 e 9: bagno



ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 10: Studio

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 11: Letto 1

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto 12 e 13: Scala di accesso al terrazzo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Foto 14: Letto 2

1.4 Stato manutentivo

L'unità immobiliare versa in uno stato di conservazione e manutenzione discreto stante l'uniforme distribuzione del manto di pittura, l'assenza di fessurazioni su pavimentazione/rivestimento pareti.

1.5 Superfici rilevate

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

Tabella 3: Riepilogo occupazione del suolo

| Ambiente                | Superficie (Mq)        |
|-------------------------|------------------------|
| ingresso                | 3,73                   |
| Soggiorno               | 20,50                  |
| Cucina                  | 8,81                   |
| Disimpegno              | 4,91                   |
| Bagno                   | 6,08                   |
| Studio                  | 17,84                  |
| Letto 1                 | 16,16                  |
| Letto 2                 | 20,17                  |
| <b>Superficie Utile</b> | <b>88,20</b>           |
| <b>Pertinenza</b>       | <b>Superficie (Mq)</b> |
| Balcone                 | 10,61                  |

Superficie

Abitazione: utile 88,20 mq – lorda 134,09 mq

Confini

Relativamente ai confini, l'unità immobiliare costituente il Lotto Unico risulta essere così circoscritta:

- A nord con Via Marco Gatti, ad est altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare e ad ovest con Via G.L. Maruggj.



Tabella 4: Dati catastali

| Catasto urbano - Dati originali  |     |       |     |           |        |                      |          |
|--|-----|-------|-----|-----------|--------|----------------------|----------|
| Lotto  | Fg. | P.IIa | Sub | Categoria | Classe | Consistenza          | Rendita  |
|  |     |       |     |           |        | Superficie catastale |          |
| Comune di Manduria (TA)  |     |       |     |           |        |                      |          |
| Lotto Unico  | 147 | 973   | 3   | A/4       | 4      | 4 vani               | 206,58 € |
|  |     |       |     |           |        | 111 mq               |          |
| In ragione della piena proprietà vantata 1/1 - [REDACTED], nato [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) |     |       |     |           |        |                      |          |

1.6 Pratica edilizia

Come risultante dalla Concessione edilizia a sanatoria prot. n. 26681 pratica n. 263 del 15.11.1995, l’abitazione oggetto di pignoramento è stata realizzata in sopraelevazione in quanto l’edificio è stato oggetto di ristrutturazione per demolizione di vecchie e poco salubri volte e realizzazione di solai piani.

1.7 Agibilità

Lo stabile non è provvisto di autorizzazione di abitabilità.

1.8 Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e catastale

i. Conformità urbanistico edilizia

Dalle indagini dal sottoscritto esperite, l’abitazione è stata realizzata in sopraelevazione ad un immobile esistente, giusta Concessione edilizia a sanatoria prot. n. 26681 pratica n. 263 del 15.11.1995, lo stato dei luoghi differisce dal progetto approvato per diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità sono sanabili con pratica edilizia a sanatoria ove il costo stimato compreso gli oneri tecnici ammonta a € 4.000,00 (quattromila/00) che saranno detratti dal valore stimato del bene.

ii. Conformità catastale

Dal punto di vista catastale, l’unità immobiliare risulta essere conforme alla planimetria rilasciata dall’Agenzia del Territorio – Sezione Taranto.

1.9 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del verbale di pignoramento, avvenuta il 10.05.2024, il Lotto Unico apparteneva per la quota di 1/1 di piena proprietà, al signor [REDACTED] nato [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per averlo ottenuto con denuncia di successione dei passaggi per causa di morte della sig.ra [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), [REDACTED], del 04.04.2003 registrato a Taranto volume n. 2003 n. 1045 in data 26.09.2003 voltura n. 1010.1/2003 pratica n. 00158477.

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

| Data di trascrizione del pignoramento: 10.05.2024 |       |               |             |            |              |            |                |
|---|-------|---------------|-------------|------------|--------------|------------|----------------|
| Diritto   | Quota | Pervenuto per | Data        | Rogante    | Trascrizione | Voltura    |                |
| Manduria (TA) – Fg. 147, P.IIa 973, Sub. 3        |       |               |             |            |              |            |                |
| Proprietà   | 1/1   | ██████████    | Successione | 04.04.2003 | -            | 01.10.2003 | 10101.1 / 2003 |



### 1.10 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 Manduria 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<br>(Numero Registro Particolare) | NRG<br>(Numero Registro Generale) | Del        | Tipo         | A favore         |
| 12879                                | 16926                             | 27.06.2024 | Pignoramento | MAIOR SPV S.R.L. |

- iscrizioni:

**Tabella 7: Iscrizione**

| Iscrizione |          |            |                  |               |
|------------|----------|------------|------------------|---------------|
| Repertorio | Raccolta | Del        | Tipo             | A favore      |
| 71333      | 167612   | 01.04.2009 | Mutuo ipotecario | MAIOR SPV SRL |

### 1.11 Stato di possesso dell'unità immobiliare

Lo scrivente CTU rappresenta che il Lotto Unico risulta essere utilizzato come abitazione dal sig. [REDACTED] [REDACTED] come risulta dallo stato di famiglia e dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Manduria (TA).

### 1.12 Documentazione allegata e verificata

Al fine di meglio espletare l'incarico corrente, il deducendo 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.

### 1.13 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 750,00 €/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                          | 88,20      | 100 %       | 88,20        |
| Superficie scoperta                       | 10,61      | 25%         | 2,62         |
| Box auto non collegati ai vani principali | 0,00       | 50 %        | 0,00         |
| Locali tecnici                            | 0,00       | 15 %        | 0,00         |
| <b>Superficie commerciale</b>             |            |             | <b>90,82</b> |

**Tabella 10: Determinazione del valore di mercato**

| Superficie commerciale | Valore unitario di mercato | Valore di mercato |
|------------------------|----------------------------|-------------------|
| 90,82 mq               | 750,00 €/mq                | 68.115,00 €       |

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

| Valore complessivo     | Percentuale di riduzione | Risultato operazione |
|------------------------|--------------------------|----------------------|
| 68.115,00 €            | 5%                       | 3.405,75 €           |
| <b>Valore corretto</b> |                          |                      |
| 64.709,25 €            |                          |                      |

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, unitamente alle difformità urbanistiche per le quali sarà necessario istruire pratica urbanistica.

**Tabella 12: Valore di mercato corretto**

| Valore di mercato   |
|---|
| <b>65.000,00 €</b><br>(valore arrotondato di 64.709,25 €) |

### 1.11 Descrizione sintetica

Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione posta al piano primo dell'edificio di Via Marco Gatti n. 37, del Comune di Manduria (TA). Il corpo di fabbrica di cui sono parte integrante gli immobili è suddivisa in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, studio, n. 2 camere da letto, ed una scala con accesso al terrazzo. Censita al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 147, P.III 973, Sub. 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale 111 mq, rendita catastale € 206,58.

Dal punto di vista urbanistico, l'edificio oggetto di relazione peritale, è stato realizzato in parte in data anteriore al 01.09.1967, in parte con Nulla Osta rilasciato dal Comune di Manduria pratica n. 95 del 04.05.1972 ed in parte senza di alcun titolo abilitativo.

Dalle indagini dal sottoscritto esperite, l'abitazione è stata realizzata in sopraelevazione ad un immobile esistente, giusta Concessione edilizia a sanatoria prot. n. 26681 pratica n. 263 del 15.11.1995, lo stato dei luoghi differisce dal progetto approvato per diversa distribuzione degli spazi interni.

Tali difformità sono sanabili con pratica edilizia a sanatoria ove il costo stimato compreso gli oneri tecnici ammonta a € 4.000,00 (quattromila/00) che saranno detratti dal valore stimato del bene.

Dal punto di vista catastale, l'unità immobiliare risulta essere conforme alla planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio – Sezione Taranto.

L'immobile attualmente è occupato dal sig. [REDACTED], come risulta dallo stato di famiglia e dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Manduria (TA).

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 20 (venti) pagine compresa la presente e da 8 (otto) allegati.

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

Mottola (TA), lì 16 ottobre 2025

Il CTU

Geom. Michele LATERZA

