

TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Procedimento R.G.E. 186/2025

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

“POP NPLS 2019 s.r.l.”

contro

“omissis”

Giudice delle Esecuzioni:	Consulente Tecnico d'Ufficio:
Dott. Andrea PAIANO	Dott. Ing. Paolo MIGNOZZI



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Paolo MIGNOZZI (C.F.: MGNPLA80B03E038M), domiciliato in Castellaneta (TA) alla Michael Collins n. 97/ – PEC: paolo.mignozzi@geopec.it, regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale al n. 2433, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto Dott. Andrea PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) n. 186/2025 promossa da POP NPLS 2019 s.r.l. contro *omissis*.

In data 15 Settembre 2025 il sottoscritto Dott. Ing. Paolo Mignozzi ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni 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 eseguita 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 i valori similare 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 alleggi 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) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;
- 10) 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.);

11) 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);

12) 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;

13) 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;

14) 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.

L'esperto dovrà trasmettere la relazione peritale entro trenta giorni prima della data di udienza, nello specifico, fissata per il 27 Ottobre 2025, 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.

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

Dalla documentazione in atti emerge che oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere il seguente bene immobile sito in Sava (TA):

Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione beni
R.G.E. 186/2025		Sava (Ta) NCEU fg. 39 p.IIa 279 Cat. A/7 - 1 ^a classe, vani 6, Contrada Coppola, piano T.
	A FAVORE	BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA
	CONTRO	<i>omissis</i>
Titolarità: <i>omissis</i> ;		

Lo scrivente ha richiesto presso l'ufficio anagrafe del comune di Sava, certificato di residenza degli esecutati nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

Lo scrivente ha richiesto, inoltre, presso l'ufficio SUE del Comune di Sava la documentazione urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Dati catastali da atto di pignoramento							
Bene	Fg.	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	39	279	===	A/7	1	6 vani	526,79
In ditta: <i>omissis</i>							

SOPRALLUOGO

Lo scrivente, sentito l'Ausiliario Avv. Alessandro D'Ambrosio, comunicava a mezzo raccomandata A/R inviata il 20.09.2025 dall'Ufficio Postale di Castellaneta, la data del sopralluogo, fissata per il 10.10.2025 alle ore 15,30 presso l'immobile pignorato.

Le raccomandate ritornavano al mittente per "indirizzo incompleto" pur essendo stato esso recuperato dai certificati anagrafici; successivamente la stessa raccomandata di invito al sopralluogo, il sottoscritto la inviava al domicilio degli stessi, diverso dalla residenza, desunto quest'ultimo, da una notifica fatta dall'Ufficiale Giudiziario

In tale data, hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali in presenza dello scrivente, dell'Avv. Alessandro D'Ambrosio, nonché del sig. *omissis*, come da allegato verbale di sopralluogo, sottoscritto dalle parti.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione dell'immobile nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare un unico lotto, come di seguito riportato:

Tabella 2: Individuazione dei lotti

Individuazione dei lotti							
Procedura Esecutiva	Lotto		Descrizione bene				
R.G.E. 186/2025	Unico		SAVA (Ta) NCEU fg. 39 p.IIa 279				
Procedura Esecutiva							
R.G.E. 186/2025	A FAVORE		POP NPLS 2019 s.r.l.				
	CONTRO		<i>omissis</i>				
Catasto urbano – dati originali							
Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
UNICO	39	279	===	A/7	1	6 vani	526,79

1. LOTTO UNICO

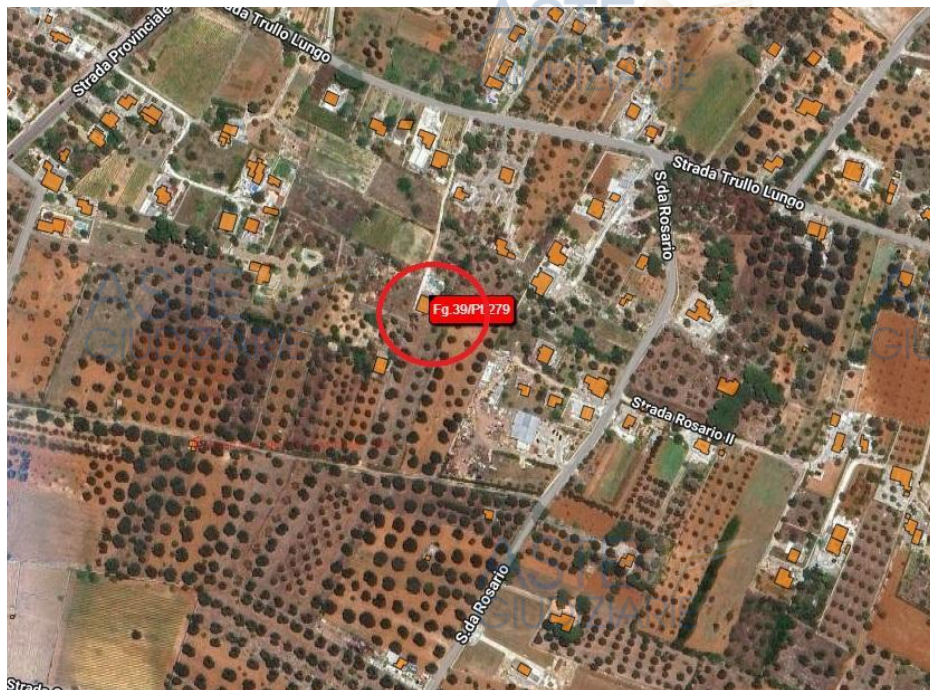
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Il lotto oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un'abitazione in villino sita in agro del comune di Sava (TA), censita presso l'Agenzia delle Entrate di Taranto (sez. Territorio) al foglio di mappa n. 39, p.lla 279. La suddivisione interna dell'abitazione si articola nei seguenti ambienti quali: ingresso/soggiorno, zona pranzo (che funge anche da disimpegno con gli altri ambienti), bagno, cucinino, due camere da letto ed un piccolo ambiente ricavato mediante la realizzazione di una tramezzatura in tufelle da cm 10 (il tutto si evince dagli allegati grafici redatti dallo scrivente, comparativi tra quanto depositato presso il SUE del comune di Sava e lo stato dei luoghi), una veranda posta sul prospetto principale del fabbricato. I vani sopra elencati, sono delimitati da tramezzatura divisoria costituita da conci di tufo dello spessore variabile di cm 20, eccetto l'ultimo, realizzato dal sig. *omissis* a delimitazione di un piccolo stanzino ricavato all'interno dell'unità immobiliare.

L'appartamento oggetto di pignoramento ha copertura a solaio piano avente altezza netta interna di 3,20 m., con sovrastante lastrico di copertura praticabile.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile in esame è ubicato in agro del comune di Sava e se pur vi è la presenza di qualche abitazione limitrofa (sicuramente utilizzata durante la stagione estiva), la zona non è servita da servizi di nessun tipo.



1.3. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO

Il fabbricato oggetto di Procedura Esecutiva, è ubicato in Sava alla Contrada Coppola, esterna qualche chilometro dall'abitato savese; esso si sviluppa su un solo piano fuori terra. Dal punto di vista strutturale è costituito da muratura portante in conci di tufo dello spessore variabile, travi e solaio di copertura.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato edificato in assenza di licenza edilizia, successivamente è stato oggetto di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 47/85, prot. N. 14967 del 30.10.1986 al quale è seguita Concessione Edilizia in sanatoria n. 15 del 30 Gennaio 1996, regolarmente rilasciata dal Comune di Sava. L'immobile è privo dei servizi principali; l'acqua potabile viene approvvigionata mediante autobotte e depositata in una cisterna interrata (indicata sulla pianta dello stato dei luoghi allegata alla presente) e non vi è un'adeguata fossa biologica con subirrigazione bensì una fossa a dispersione (non più a norma, per motivi igienico-sanitari, ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii).

FOTO 01



Ingresso immobile da strada interpoderale

FOTO 02



Vista prospettica

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare in esame è ubicata al piano terra, alla quale si accede mediante un'area di corte esclusiva, recintata con muretto in conci di tufo e recinzione metallica. L'area circostante al fabbricato, di circa 500 mq è dotata di materiale stabilizzato e cemento e non

vi è terreno circostante. Esternamente al fabbricato oggetto di perizia, nell'angolo Sud-Ovest dell'area circostante ad esso, vi è un piccolo vano, di dimensioni 2,24 m x 2,08 m (esterne) realizzato senza alcuna autorizzazione, adibito a ripostiglio.

FOTO 03



Area di corte

FOTO 04



Area di corte vista dall'alto

FOTO 05



Esterno - lato EST

FOTO 06



Esterno - lato SUD

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 07



Esterno – lato SUD visto dall’alto

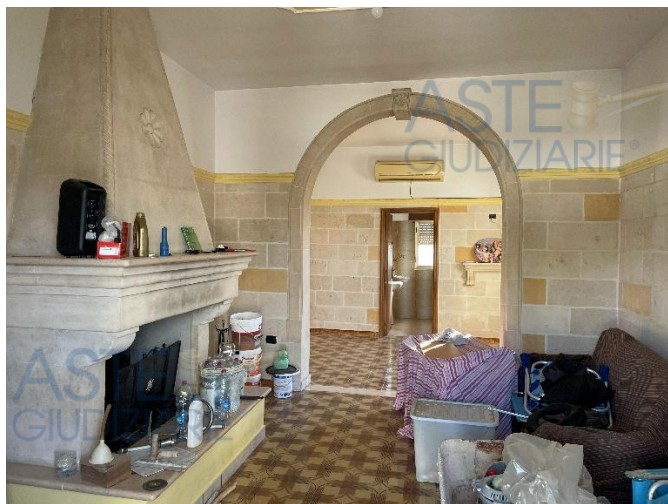
FOTO 07-A



Particolare del locale privo di titolo edilizio

L’immobile oggetto di pignoramento è composto dai seguenti ambienti:

FOTO 08



Ingresso/Soggiorno

FOTO 09



Cucina-disimpegno

FOTO 09-A



Cucina-disimpegno (altra angolatura)

FOTO 10



Camera da letto matrimoniale

FOTO 11



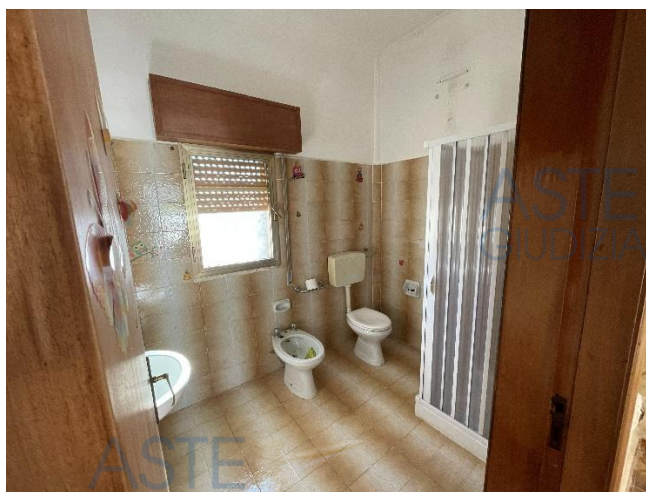
Cameretta

FOTO 12



Ambiente ricavato con nuova tramezzatura

FOTO 13



Bagno

FOTO 14



Cucinino

FOTO 15



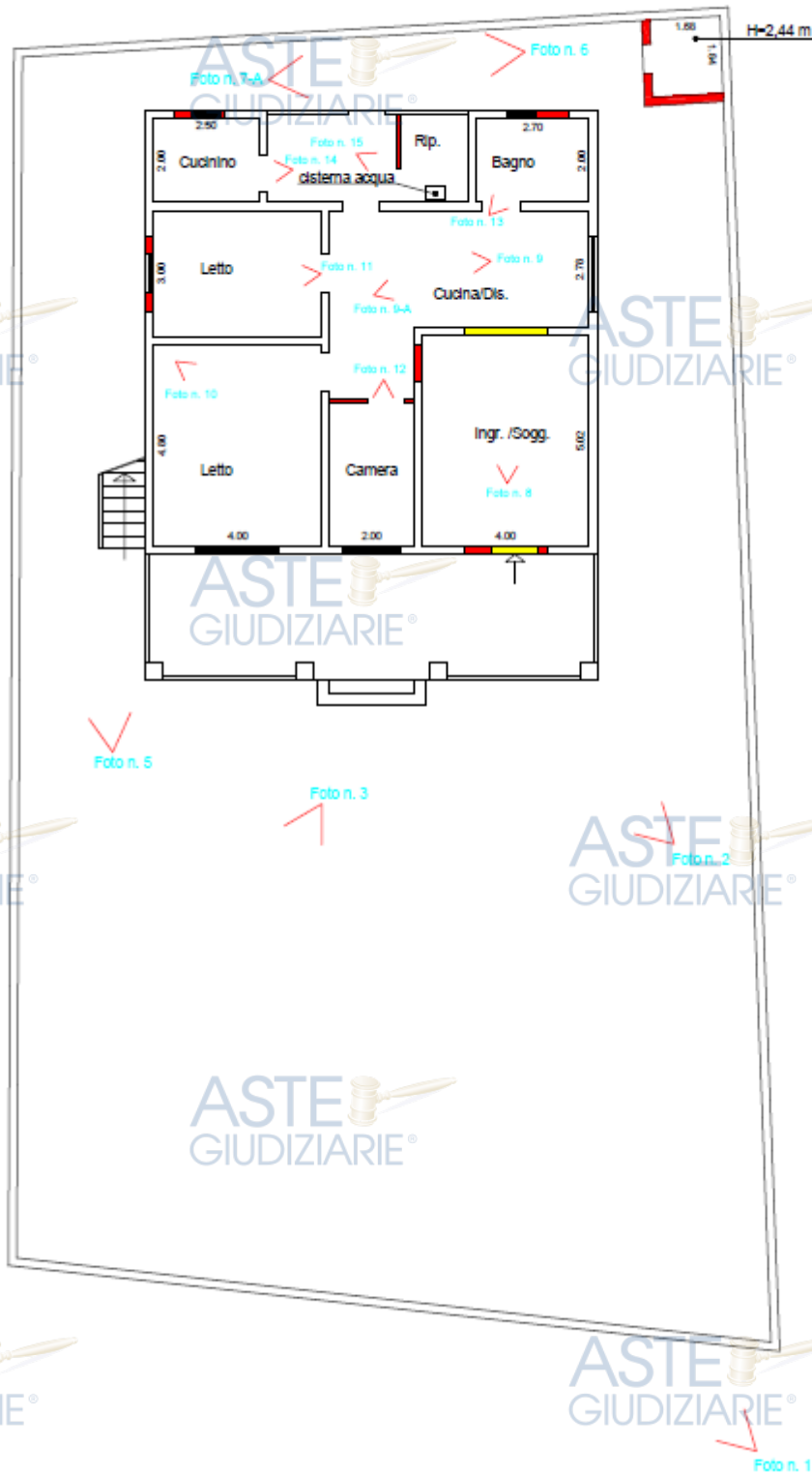
Ripostiglio (ricavato mediante la realizzazione di un tramezzo in tufo da 10 cm)



(SEGUE PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI CON PUNTI DI PRESA)



PIANTA STATO DEI LUOGHI
Scala grafica 1:100



La superficie utile rilevata, relativa agli ambienti interni dell'abitazione, è di 98,55 mq (comprensiva di alcune opere realizzate in maniera difforme), aventi un'altezza netta pari a 3,20 m. (vedasi grafici comparativi allegati).

L'immobile è inoltre dotato di una veranda esterna (posta a Nord-lato ingresso) di dimensioni pari a 30,74 mq. e di un piccolo ripostiglio esterno, posto sul confine Sud-Ovest, privo di licenza edilizia, di circa 3 mq utili.

Tutti gli ambienti dell'unità immobiliare, sono direttamente illuminati ed areati per mezzo di finestrate.

1.5. MATERIALI ED IMPIANTI

Allo stato attuale l'appartamento risulta rifinito in ogni sua parte, intonacato e pitturato con rifiniture in tufo del tipo "faccia vista", dotato di piastrelle in ceramica degli anni settanta, infissi esterni in anticorodal ed interni in legno tamburato.

L'appartamento risulta privo di allaccio all'acquedotto comunale e viene approvvigionato mediante autobotti che depositano l'acqua in una cisterna interrata; non vi è presenza nemmeno di fogna e gli scarichi finiscono in una fossa a dispersione (non più a norma, per motivi igienico-sanitari, ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm. ii).

Le murature esterne sono bisognevoli di importanti operazioni di manutenzione straordinaria.



1.6. STATO MANUTENTIVO

L'abitazione oggetto di perizia, è ultimata dal punto di vista degli impianti tecnologici (anche se non adeguati alle normative vigenti, come spiegato nel precedente capitolo 1.5) nonché delle rifiniture interne. La stessa unità immobiliare, attualmente necessita di lavori di manutenzione straordinaria esterna oltre all'adeguamento degli impianti ed alla realizzazione di una fossa Imhoff con sub-irrigazione.

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

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

Tabella 3: Superfici utili residenziali rilevate

Ambiente	Superficie utile [mq]
Ingresso/Soggiorno	20,08
Cucina/Disimpegno	20,67
Bagno	5,40
Camera da Letto 01	19,20
Camera da Letto 02	12,00
Cucinino	5,00
Camera	6,80
Ripostiglio	3,20
Disimpegno tra cucinino e ripostiglio (ex veranda a Sud)	6,20

Superfici non residenziali rilevate

Ambiente	Superficie utile [mq]
Veranda ingresso (lato Nord)	30,74
Ripostiglio esterno (lato Sud-Ovest)	3,09
Area esterna pertinenziale depurata del sedime del fabbricato	391,00

1.8. CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di Procedura esecutiva confina su tutti i lati con area pertinenziale alla stessa; l'intero lotto è recintato con muretto in conci di tufo e sovrastante recinzione in ferro. L'intero lotto, invece, confina a Nord con p.lla 223, a Sud con p.lla n. 10, ad Ovest con p.lla n. 9 e ad Est con p.lle nn. 14, 323 ed in piccola parte con la p.lla n.13, tutte rientranti nel foglio di mappa n. 39

PRATICA EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità del bene pignorato, il sottoscritto CTU, previa presentazione di formale istanza all' Ufficio Tecnico del Comune di Sava (TA), ha ricevuto mediante posta

elettronica certificata dal predetto ufficio Tecnico, la documentazione urbanistica dell'appartamento oggetto di perizia, in particolare:

- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria n. 15 del 30.01.1996 – completa di grafici

1.9. AGIBILITA'

Tra gli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sava, non è presente alcuna pratica di Agibilità relativa al bene pignorato.

1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sava e lo stato di fatto del bene pignorato, così come rilevato in fase di sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità:

- Dal raffronto tra i grafici in possesso dell'ufficio tecnico del Comune di Sava (pratica di Condonio Edilizio ai sensi della L. 47/85, prot. N. 14967 del 30.10.1986 al quale è seguita Concessione Edilizia in sanatoria n. 15 del 30 Gennaio 1996 rilasciata alla sig.ra Scaglioso Antonietta, prima proprietaria dell'immobile de quo) e lo stato dei luoghi, si evince che è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di un piccolo ripostiglio esterno e la veranda posta sul confine a Sud risulta essere stata inglobata all'interno dell'unità immobiliare.
- La distribuzione interna dell'immobile originaria è differente rispetto a quella riscontrata durante il sopralluogo e vi è inoltre, la realizzazione di un piccolo ripostiglio esterno (tale difformità potrà essere sanata ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, sostenendo una spesa di circa € 3.500,00 (dicansi euro tremilacinquecento/00) comprensiva anche di oneri tecnici ed aggiornamento della planimetria catastale, che verranno debitamente decurtati dal valore stimato;
- Per quanto riguarda la chiusura della veranda a Sud, dovrà essere demolita la muratura esterna, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi, rendendo nuovamente quella superficie, una veranda coperta, così come concessionato.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

La planimetria catastale, rispecchia il progetto agli atti presso il SUE di Sava; il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate, ha evidenziato le stesse difformità elencate nel precedente capitolo.

Data presentazione: 17/01/1986 - Data: 15/09/2025 - n. T141956

ASTE GIUDIZIARIE®

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1984, N. 40)

Lib. 150 Lire

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAVA Via C.da COPPOLA
Ditta: SCAGLIOSO ANTONIETTA M. a SAVA l. 8-12-1924
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TARANTO

PIANO TERRA
H. = m. 3,40

MAPPIA ESIGEE

VERANDA COPERTA BIGNO
LETTO PRANZO
LETTO INGRESSO LETTO
VERANDA COPERTA

STRADA

00244897

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA GIOVANNI SCAGLIOSO
Escritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TARANTO
DATA 7-1-1986
Firma: Scaglioso

DATA 929/86
PROT. N°

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 17/01/1986 - Data: 15/09/2025 - n. T141956
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Lib. 150 Lire
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2025 - Comune di SAVA(1467) - < Foglio 39 - Particella 279 - Subalterno STRADA COPPOLA Piano T

1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà <i>omissis</i>	1/2	Compravendita	Notaio Battista Maria Teresa	03/08/2007	13/08/2007	4994
Proprietà <i>omissis</i>	1/2	Compravendita	Notaio Battista Maria Teresa	03/08/2007	13/08/2007	4994

1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali e della documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Sava (TA) riportano le seguenti formalità sul bene pignorato:

Tabella 5: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
23995	14965	23/06/2016	Atto del 03/08/2007 - Compravendita	<i>omissis</i>	Lowe Hans nato in Germania il 26/07/1951
3617	2610	06/02/2023	Atto esecutivo cautelare	Verbale di pignoramento immobili	
11332	8644	24/04/2023	Atto per causa di morte	Accettazione tacita di eredità	
229	154	07/01/2025	Atto esecutivo cautelare	Verbale di pignoramento immobili	
15527	11606	17/06/2025	Atto esecutivo cautelare	Verbale di pignoramento immobili	
Iscrizioni					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
23996	6625	10/08/2007	Ipoteca Volontaria	Banca Popolare di Puglia e Basilicata	<i>omissis</i>

1.14. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile era disabitato.

1.15. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO

Il valore dell'immobile 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 del bene pignorato sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso 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 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.

Alla luce di quanto detto, riepilogando i valori delle superfici in forma tabellare, si ottiene che la superficie commerciale totale risulta essere pari a:

Tabella 6: Computazione superfici

Tipologia di superficie	Mq	Misura di computazione	Totale [Mq]
Appartamento			
Superficie lorda vani principali	107,66	100%	107,66
Veranda a Sud (chiusa)	6,20	25%	1,55
Veranda a Nord	30,74	25%	7,68
Ripostiglio esterno	4,60	50%	2,30
Area scoperta	391	Da computare a parte	=====
Superficie commerciale totale			119,19

VALORE COMPLESSIVO: € 56.095,00 (diconsi euro cinquantaseimilanovantacinque/00) – arrotondato per difetto ad

€ 56.000,00 (diconsi euro cinquantaseimila/00) già decurtati delle somme

indicate in perizia per la regolarizzazione del bene e comprensive dell'area scoperta, calcolata a corpo in € 2.000,00 (diconsi euro duemila/00).

Tanto ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Castellaneta 21/10/2025

L'Esperto
Dott. Ing. Paolo MIGNOZZI
(Atto sottoscritto digitalmente)