

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedimento N. 197/2023 R.G. Es.****LOTTO TRE**

App.to fg. 300, p.lla 378, sub. 66
Cantinola fg. 300, p.lla 378, sub. 67

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

"[REDACTED]"

contro

"[REDACTED]"



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

CTU: **Ing. Maurizio PUGLIESE**

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

INDICE

PREMESSA	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI	8
ALLEGATI.....	9
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	10
1. LOTTO TRE.....	12
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	12
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	12
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO	14
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	15
1.5. MATERIALI E IMPIANTI	17
1.6. STATO MANUTENTIVO	18
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	18
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	19
1.9. CONFINI	22
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	22
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	23
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	25
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	26
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	27
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE	32
1.16. STATO DI POSSESSO	32
1.17. CRITERI DI STIMA	33
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA.....	35

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all’Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d’Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D’Ufficio (CTU) dall’Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, *Dott. A. PAIANO* nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **197/2023** promossa da [REDACTED] contro:

In data 01.09.2023 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 01.09.2023 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott. A. PAIANO chiedeva al CTU di provvedere:

- 1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):
- 2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata

presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

- 3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*
- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- 6) *Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura per civile abitazione, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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) al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà

depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- 1. accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;*

richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI**Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 197/2023 R.G.Es.	1	Piena proprietà del fabbricato sito in Taranto – frazione Talsano, alla Via San Bonaventura n. 3, piano 1, scala A, censito in catasto al fg. 300, p.lla 378, sub. 1, zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 134 mq, rendita catastale € 578,43, in titolarità di [REDACTED].
	2	Piena proprietà del fabbricato sito in Taranto – frazione Talsano, alla Via San Bonaventura n. 3, piano 1, scala A, censito in catasto al fg. 300, p.lla 378, sub. 2, zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 130 mq, rendita catastale € 578,43, in titolarità di [REDACTED].
	3	Piena proprietà del fabbricato sito in Taranto – frazione Talsano, alla Via San Bonaventura n. 3, piano 3, scala A, censito in catasto al fg. 300, p.lla 378, sub. 4, zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 130 mq, rendita catastale € 578,43, in titolarità di [REDACTED].
	4	Piena proprietà del fabbricato sito in Taranto – frazione Talsano, alla Via San Bonaventura n. 3, piano 2, scala A, censito in catasto al fg. 300, p.lla 378, sub. 11, zona cens. 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 146 mq, rendita catastale € 578,43, in titolarità di [REDACTED].
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]

Dati catastali da atto di pignoramento							
Comune di Taranto (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	300	378	1	A/3	3	7 vani	€ 578,43
In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà quale bene personale.							
2	300	378	2	A/3	3	7 vani	€ 578,43

Pr. Es. Immobiliare n. 197/2023

In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà quale bene personale.							
3	300	378	4	A/3	3	7 vani	€ 578,43
In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà quale bene personale.							
4	300	378	11	A/3	3	7 vani	€ 578,43
In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà quale bene personale.							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza
- All. 4) Estratto atto di matrimonio
- All. 5) Visura storica catastale pre-variazione
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale pre-variazione
- All. 8) Visure storiche catastali post-variazione
- All. 9) Planimetrie catastali post-variazione
- All. 10) Ricevute di variazione catastale
- All. 11) Situazione debitoria
- All. 12) Titolo di provenienza
- All. 13) Documentazione urbanistica
- All. 14) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 15) Certificazione notarile
- All. 16) Ispezione ipotecaria
- All. 17) Riassunto identificativi catastali
- All. 18) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 19) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 06.11.2023, alle ore 09:30, e successivamente il giorno 08.11.2023, alle ore 09:30, come da comunicazione inviata tramite raccomandata AR e ricevuta degli esecutati in data 19.10.2023 e 28.10.2023, recandosi presso gli immobili pignorati siti in Taranto (TA) - Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3. Alla presenza del

sig. Nicola Crapanzano, quale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, ausiliario del G.E., il sottoscritto constatava che gli appartamenti in esame risultavano disabitati, poiché dopo ripetuti tentativi citofonici nessuno degli esecutati ha risposto o ha presenziato al sopralluogo. Non avendo avuto accesso ai beni, il custode giudiziario ha provveduto a relazionare ciò al Giudice, il quale ha emesso ordine di liberazione degli immobili in data 14.11.2023. In data 17.11.2023 il Giudice dott. A. Paiano disponeva la sospensione della procedura esecutiva ex art. 623 cpc. In data 16.10.2024 lo stesso autorizzava la ripresa delle operazioni peritali, pertanto, lo scrivente CTU si recava nuovamente presso i luoghi di causa, unitamente al sig. Nicola Crapanzano, in data 12.11.2024 alle ore 16:30, ed ivi eseguiva ispezione diretta dei quattro appartamenti oggetto di pignoramento, il cui accesso è stato garantito da un condòmino in possesso delle chiavi di cantiere di detti beni.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli uffici anagrafe, stato civile, ufficio tecnico del Comune di Taranto (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare i seguenti lotti:

Tabella 2: Lotto uno

LOTTO UNO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 197/2023 R.G.Es.	Piena proprietà superficiaria di un appartamento al primo piano, con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale destinato ad edilizia convenzionata sito in Taranto (TA) – località Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, confinante con area condominiale esterna, vano scala ed ascensore ed altra unità immobiliare di cui al sub. 19 dello stesso stabile.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	300	378	1	A/3	3	7 vani	€ 578,43
In ditta: _____, per la piena proprietà quale bene personale.							

Tabella 3: Lotto due

LOTTO DUE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 197/2023 R.G.Es.	Piena proprietà superficiaria di un appartamento al secondo piano, con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale destinato ad edilizia convenzionata sito in Taranto (TA) – località Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3 scala A, confinante con area condominiale esterna, vano scala ed ascensore ed altra unità immobiliare di cui al sub. 20 dello stesso stabile.						
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	300	378	2	A/3	3	7 vani	€ 578,43
In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà quale bene personale.							

Tabella 4: Lotto tre

LOTTO TRE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 197/2023 R.G.Es.	Piena proprietà superficiaria di un appartamento al secondo piano, con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale destinato ad edilizia convenzionata sito in Taranto (TA) – località Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3 scala A, confinante con area condominiale esterna, Via San Bonaventura, vano scala ed altre unità immobiliare di cui ai subb. 20 e 29 dello stesso stabile.						
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	300	378	11	A/3	3	7 vani	€ 578,43
In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà quale bene personale.							

Tabella 5: Lotto quattro

LOTTO QUATTRO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 197/2023 R.G.Es.	Piena proprietà superficiaria di un appartamento al quarto piano, con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale destinato ad edilizia residenziale convenzionata sito in Taranto (TA) – località Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3 scala A, confinante con area condominiale esterna, vano scala ed ascensore ed altra unità immobiliare di cui al sub. 22 dello stesso stabile.						
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	300	378	4	A/3	3	7 vani	€ 578,43
In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà quale bene personale.							

1. LOTTO TRE

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà superficiaria di un appartamento al secondo piano, con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale destinato ad edilizia residenziale popolare, dotato di ascensore, sito in Taranto (TA) – località Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censiti in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 300, p.lla 378, sub. 66 (ex sub. 11), cat. A/3, classe 3, 6,5 vani, rendita € 537,12 e al fg. 300, p.lla 378, sub. 67 (ex sub. 11), cat. C/2, classe 1, 2,00 mq, rendita € 2,58.

L'abitazione, terzo ingresso a sinistra salendo le scale, si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, oltre un balcone con affaccio sull'area condominiale esterna ed uno con affaccio su Via San Bonaventura; confina con area esterna condominiale, Via San Bonaventura, vano scala ed altre unità immobiliari di cui al subb. 20 e 29 di detto stabile. La cantinola, contraddistinta con il numero interno 20, confina con il terrazzo e con le cantinole di cui al numero interno 19 e 21.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella località Talsano del Comune di Taranto (TA), in un'area completamente urbanizzata e costituita dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali, a medio – alta densità abitativa, per lo più di recente realizzazione. Si segnala, inoltre, la proficua presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità. L'area è ben servita dal servizio di trasporto urbano.

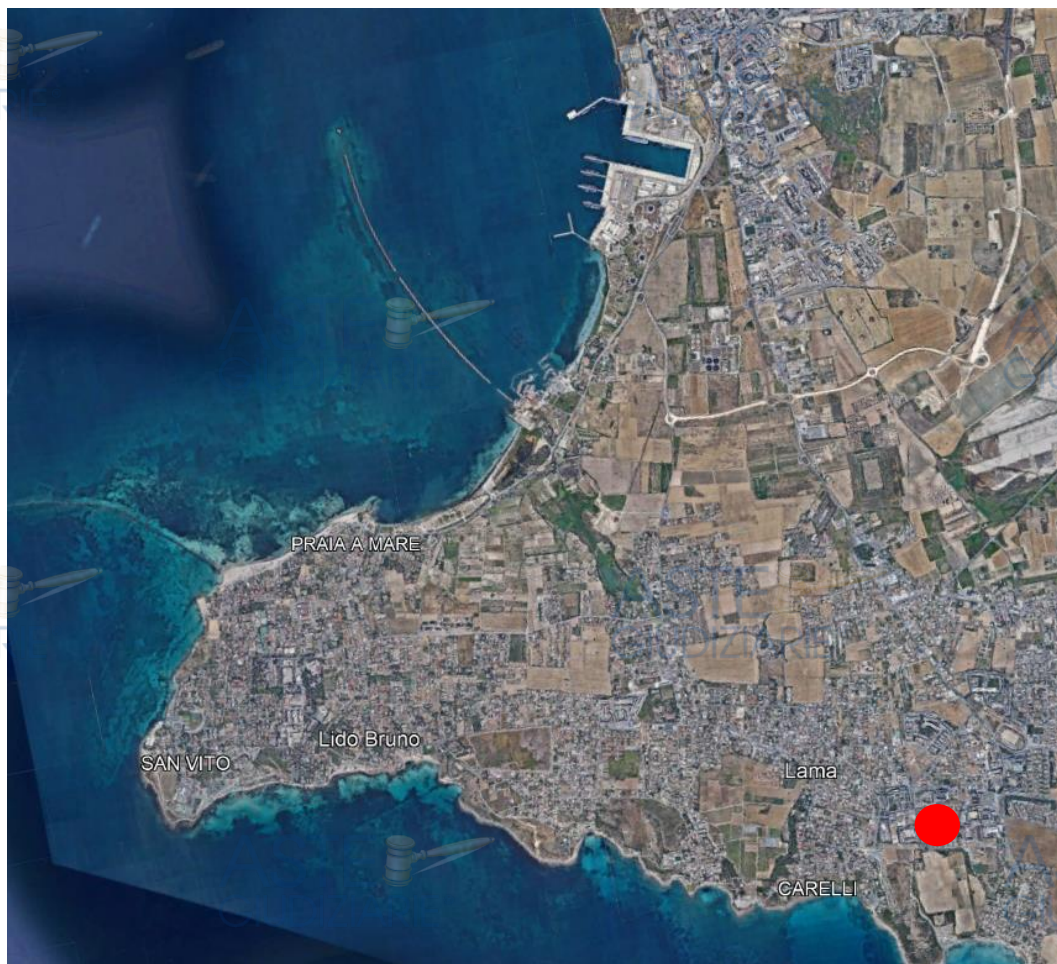


Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:

Lat. 40°24'0.23"N, Long. 17°15'48.72"E.

Il lotto è raggiungibile, entrando a Taranto dal Ponte Girevole, seguendo le indicazioni di seguito: prendere il Lungomare Vittorio Emanuele III e continuare per 6,3 km percorrendo Viale Virgilio, Viale Jonio e Via Tre Fontane, alla rotatoria prendere la seconda uscita, dopo 750 m alla rotonda prendere la prima uscita per S.P. 101 che diventa Via Mediterraneo, dopo circa 2 km svoltare a destra per Via Carlo Magno, dopo 650 m alla rotonda prendere la seconda uscita e rimanere su Via Carlo Magno, dopo 150 m svoltare a sinistra per Via San Bonaventura e percorrerla per circa 70 m prima di arrivare a destinazione.

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

L'appartamento in esame è parte integrante di uno stabile residenziale, realizzato nella seconda metà degli anni 80 in area P.E.E.P. (Piani per l'Edilizia Economica e Popolare) e riservato all'edilizia popolare, costituito da due corpi di fabbrica contigui, ciascuno servito da un vano scala (scala A e scala B). Lo stabile ha una forma planimetrica a "L" ed è costituito da un piano terra, in

parte ospitante locali commerciali e garage ed in parte adibito a piano pilotis, e nove piani superiori, con cinque appartamenti per civile abitazione per piano (tre appartamenti serviti dalla scala A e due appartamenti serviti dalla scala B). In corrispondenza del lastrico solare è stato edificato un ulteriore piano, arretrato rispetto a quelli sottostanti, in cui sono allocate le cantinole pertinenti agli appartamenti. L'accesso ai piani superiori avviene mediante i due vani scala A e B, ciascuno dotato di ascensore e montacarichi.

L'edificio è isolato e presenta un affaccio a sud su Via Bonaventura, uno a nord sull'area esterna condominiale adibita a parcheggio scoperto, completamente perimetrato, riservato ai condòmini dell'edificio, e due ad est e ovest sulla viabilità di zona.

L'ingresso condominiale alla scala A è posizionato lungo il prospetto nord dello stabile, raggiungibile a piedi sia da Via San Bonaventura, attraversando il piano terra pilotis, che dal parcheggio esterno (Fig. 3).



Figura 3: Localizzazione scala A

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento, il cui ingresso è il terzo a sinistra salendo le scale, si compone di ingresso (4,75 mq), soggiorno (18,50 mq), cucina (21,50 mq), disimpegno (12,90 mq), tre camere da letto (letto A

– 18,00 mq; letto B – 18,40 mq; letto C – 14,00 mq), due bagni (bagno A – 5,10 mq; bagno B – 4,20 mq) e due ripostigli (5,00 mq). La superficie utile complessiva è di 122,35 mq per un'altezza netta interna di 2,75 m. L'abitazione possiede inoltre un balcone con affaccio sul parcheggio esterno condominiale (balcone B – 3,15 mq) ed un balcone prospiciente la pubblica via (balcone A – 4,15 mq), per un totale di 7,30 mq di superficie scoperta.

L'unità immobiliare ha una buona esposizione ed una buona illuminazione: tutti i vani, ad eccezione dell'ingresso, dei ripostigli e del bagno B, sono direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo di aperture finestrate presenti sui due affacci dell'appartamento.

Si riporta di seguito a titolo esemplificativo la planimetria dell'appartamento, così come rilevata, con l'indicazione dei vani e delle relative superfici (Fig. 4).

La cantinola pertinenziale è allocata al piano terrazzo ed è composta da un unico vano di 2,00 mq ed altezza netta interna di 3,50 m. (Fig. 5)

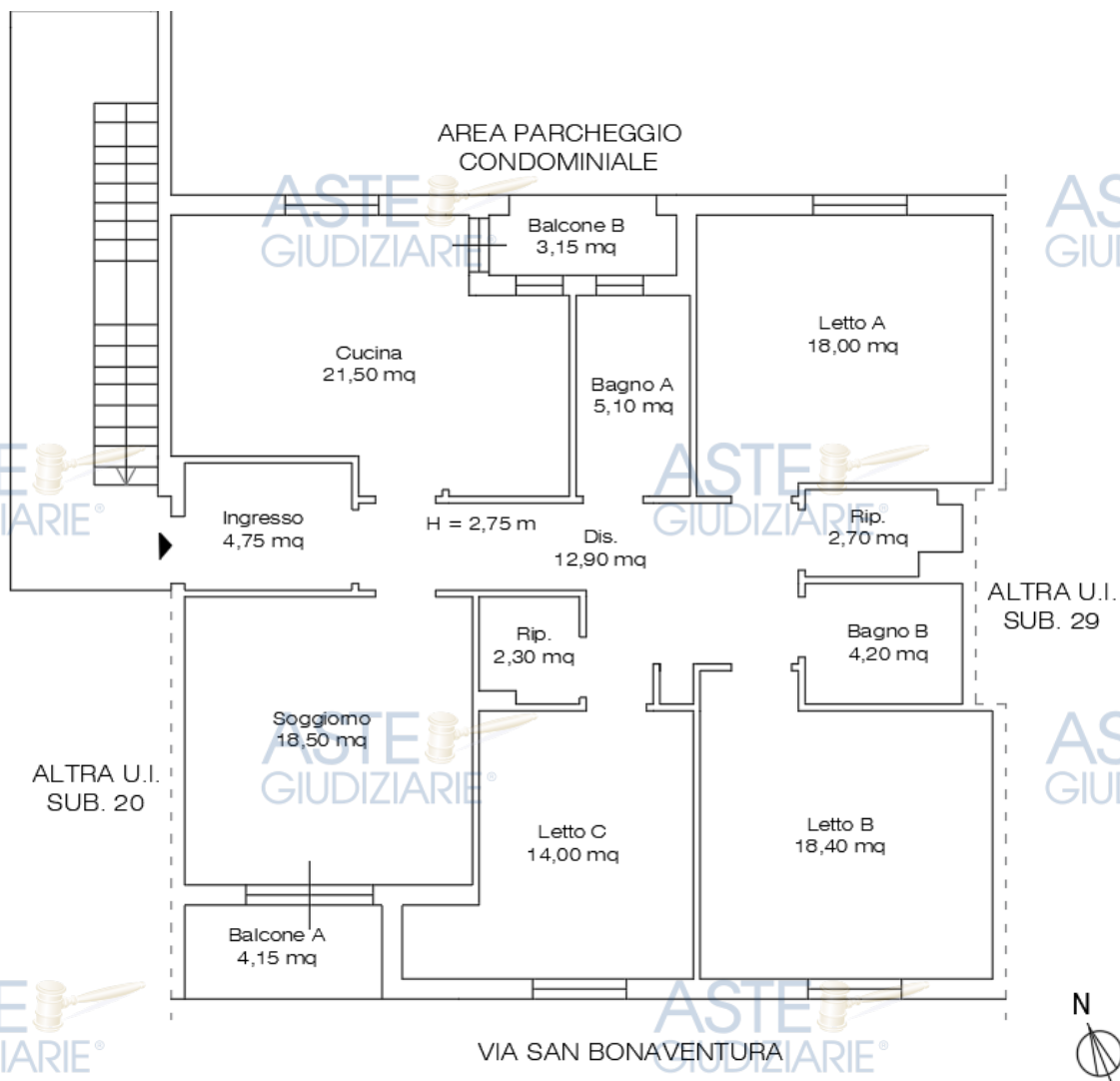


Figura 4: Planimetria immobile

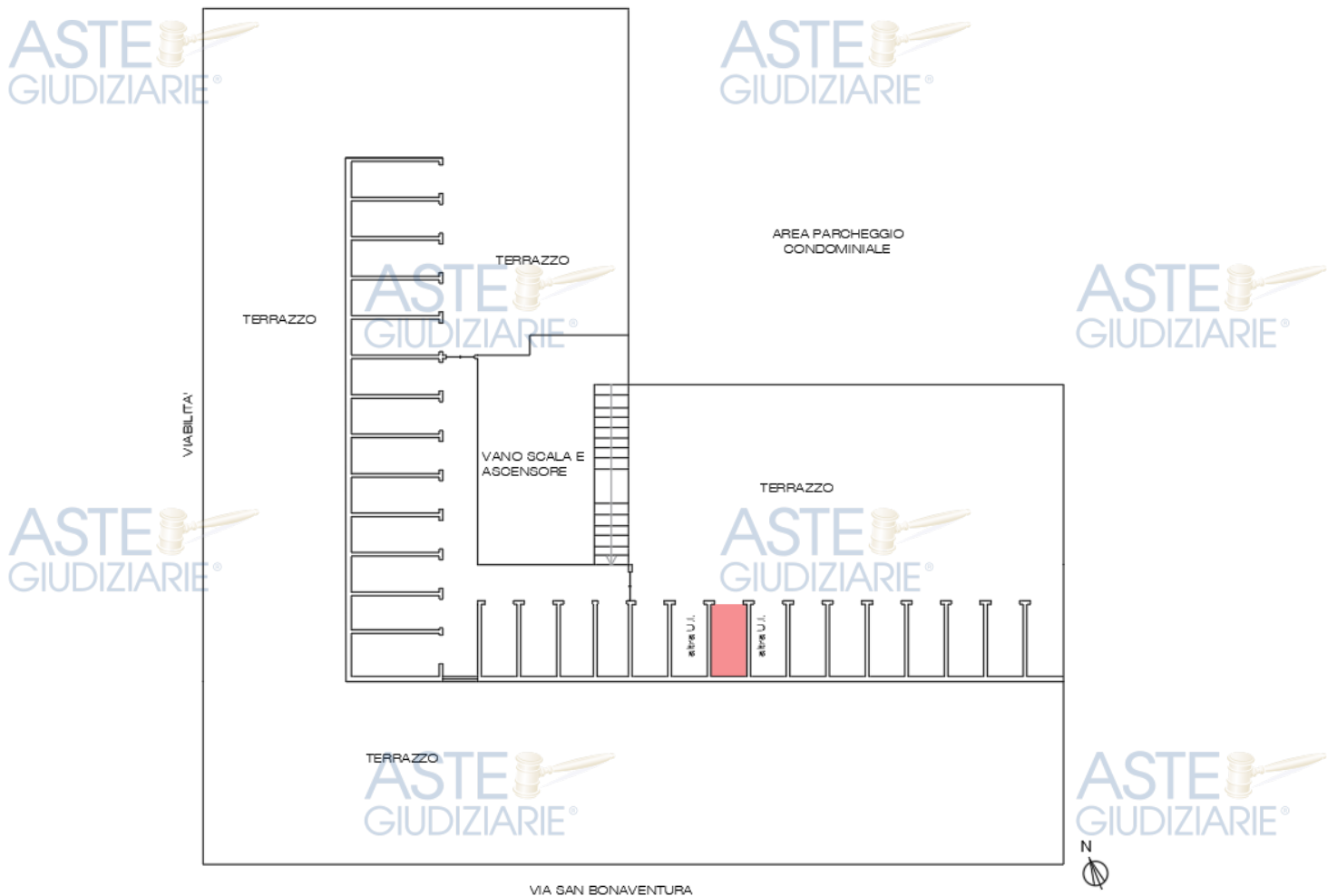


Figura 5: Collocazione cantinola

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Lo stabile residenziale è stato edificato nella seconda metà degli anni 80 con struttura portante intelaiata in c.a. ed orizzontamenti costituiti da solai piani in latero – cemento. Le chiusure perimetrali sono in muratura, rivestite da intonaco del tipo spatolato colorato. L'intero edificio è stato recentemente oggetto di interventi di riqualificazione energetica di cui al Superbonus 110%, pertanto, presenta un sistema di isolamento termico (cappotto) realizzato sull'intero involucro. Il parcheggio esterno pertinenziale è perimetrato da siepi. Il piano pilotis è pavimentato e permette l'accesso all'ingresso della scala A, costituito da portone metallico di colore bianco con vetrate. Il vano scala presenta una pavimentazione ed il rivestimento della rampa di scale in marmo di colore chiaro, mentre le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura bianca.

La porta d'ingresso dell'appartamento è del tipo blindato ed è stata sostituita in concomitanza dei lavori di efficientamento energetico (difatti al momento del sopralluogo l'apertura è avvenuta con le chiavi da cantiere). All'interno la pavimentazione è in gres porcellanato di colore chiaro mentre le

pareti sono rivestite da intonaco tradizionale con tinteggiatura bianca. Nella cucina una parete è piastrellata con elementi in ceramica risalenti all'epoca di realizzazione dello stabile. Il bagno A (lavabo, bidet, water e doccia) ha pavimentazione e pareti rivestite con elementi in ceramica di colore rosa, mentre nel bagno B (lavabo, bidet, water e vasca) il rivestimento è di colore bianco.

Le porte interne sono in tamburato di legno, di vecchia fattura, del tipo ad anta battente.

Gli infissi sono di nuova installazione e sono in pvc di colore bianco, dotati di tapparella in plastica a funzionamento manuale.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante e gas, con allaccio alle rispettive reti ma con utenze al momento disattivate; possiede altresì impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas (di nuova installazione) e costituita da terminali in ghisa in ogni stanza.

L'accesso alla cantinola avviene dal terrazzo, a cui si accede dal vano scala condominiale.

1.6. STATO MANUTENTIVO

L'edificio residenziale versa in ottime condizioni manutentive, data la recente ristrutturazione e riqualificazione energetica eseguita. L'appartamento, invece, si presenta in buone condizioni di manutenzione, con la necessità di rinnovo delle finiture. Non sono stati rilevati danneggiamenti riconducibili a fenomeni infiltrativi e/o umidità.

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

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

Tabella 6: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Ingresso	4,75
Soggiorno	18,50
Cucina	21,50
Disimpegno	12,90
Letto A	18,00
Letto B	18,40
Letto C	14,00
Bagno A	5,10
Bagno B	4,20
Ripostigli	5,00
Superficie utile abitabile	122,35
Balcone A	4,15
Balcone B	3,15

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie scoperta	7,30
Cantinola	2,00
Superficie utile non abitabile	2,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

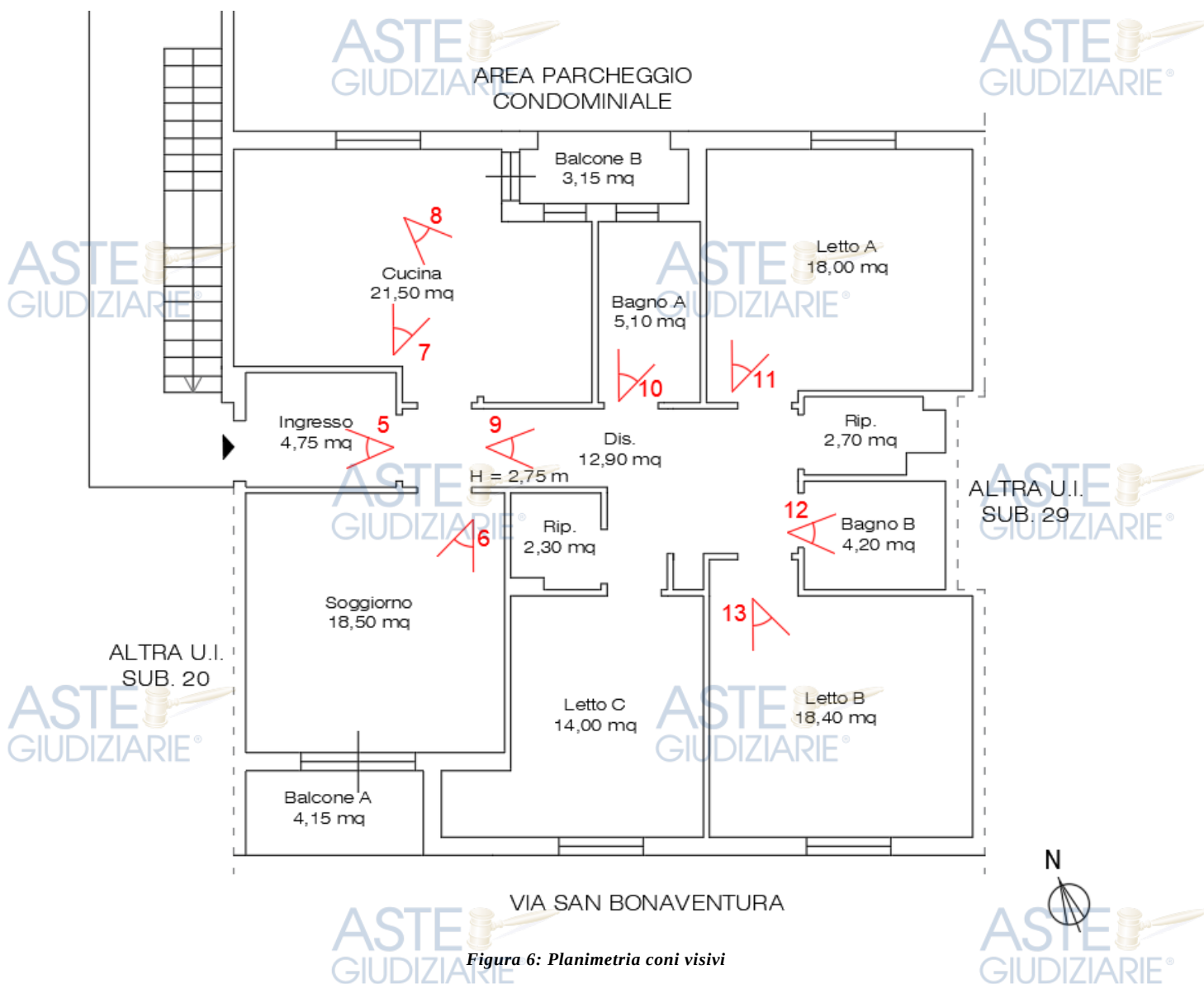
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 1 – Prospetto principale



Foto 2 – Ingresso scala A



Foto 3 – Ingresso scala A



Foto 4 – Androne scala

**Foto 5****Foto 6****Foto 7****Foto 8****Foto 9****Foto 10**

Pr. Es. Immobiliare n. 197/2023



Foto 11



Foto 12



Foto 13

1.9. CONFINI

L'appartamento confina a nord con l'area a parcheggio condominiale, a sud con Via San Bonaventura, ad est con altra unità immobiliare di cui al sub. 29 e ad ovest con vano scala ed altra unità immobiliare di cui al sub. 20.

La cantinola confina a nord e sud con il terrazzo, ad est con la cantinola di cui al numero interno 21 e ad ovest con la cantinola contraddistinta con il numero interno 19.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

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

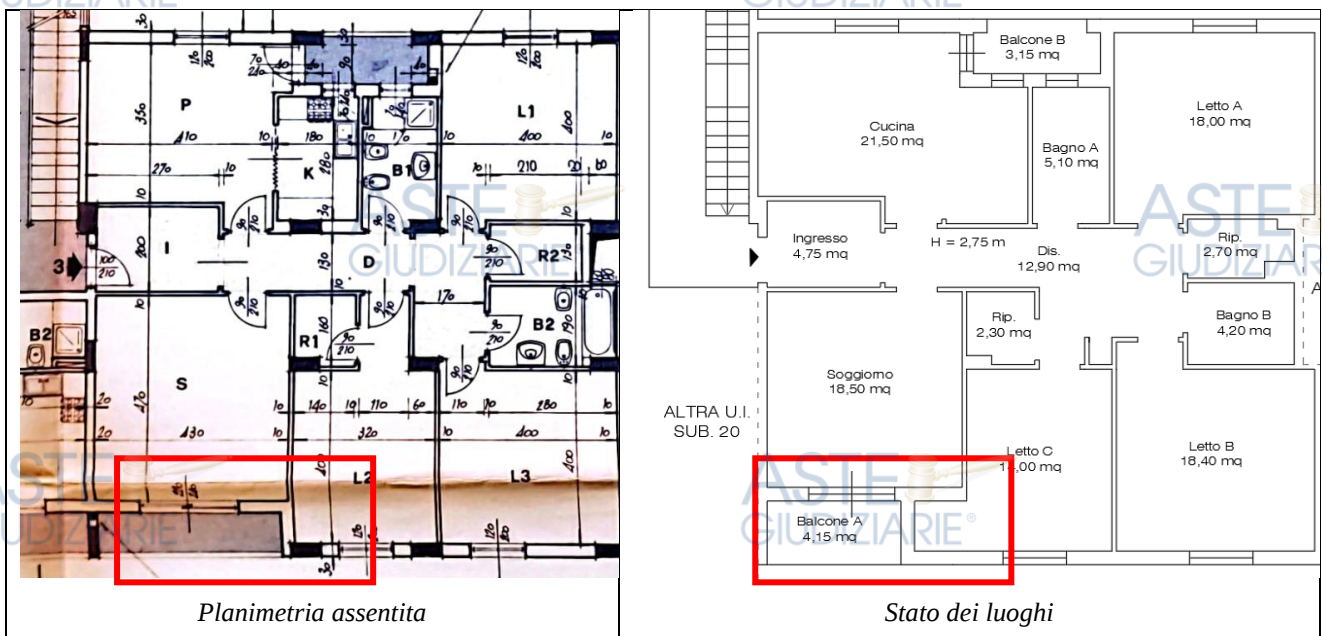
archivi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 278, pratica n. 210 anno 1984, rilasciata dal Comune di Taranto il 13.09.1984;
- Concessione Edilizia in Variante n. 32, pratica n. 282 anno 1986, rilasciata dal Comune di Taranto il 03.02.1987, come variante in corso d'opera alla C.E. n. 278/84;
- Certificato di Agibilità n. 142 rilasciato il 27.08.2004.

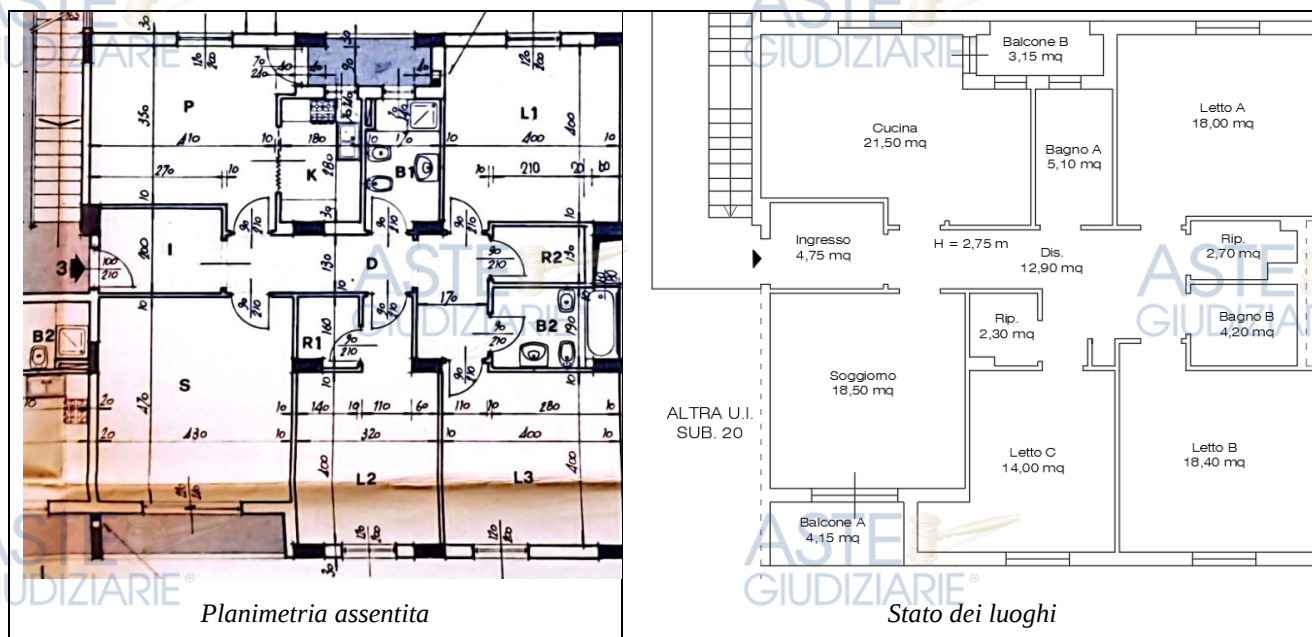
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Il confronto tra lo stato dei luoghi rilevato durante le operazioni peritali e quanto rappresentato nella planimetria assentita ha evidenziato le seguenti difformità.

- A. Ampliamento della camera da letto C dovuto alla parziale chiusura del balcone prospiciente la Via San Bonaventura;



B. Diversa distribuzione degli spazi interni (cucina e camera da letto B).



Per completezza di informazioni, si precisa che il lotto in oggetto ricade, secondo il vigente P.R.G. comunale, nel Piano di Zona Comprensorio Talsano e, secondo il P.P.T.R. non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

In merito alla difformità di cui al punto A, trattasi di incremento della volumetria interna (ampliamento di superficie di 1,61 mq), intervento questo rientrante tra quelli subordinati a Permesso di Costruire (art. 10 del DPR 380/2001). Da una analisi visiva dell'intero stabile residenziale, la riduzione del balcone prospiciente la Via San Bonaventura si ripete in maniera identica sui nove piani superiori al piano terra. Pertanto, può oggettivamente ritenersi realizzata in concomitanza con l'edificazione dell'intero fabbricato e, quindi, nel periodo di validità del titolo edilizio autorizzativo che ha assentito la costruzione. L'incremento di cubatura, inoltre, rientra all'interno delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 – bis del DPR 380/2001 [introdotto dalla Legge 105/2024 Salva Casa], in quanto è inferiore al 4% delle misure previste nel titolo abilitativo per unità immobiliari con superficie compresa tra 100 e 300 mq.

$$1,61 \text{ mq} < 4\% \text{ S.L.} \rightarrow 0,04 * 135,00 = 5,40 \text{ mq}$$

La tolleranza costruttiva di cui sopra, non costituendo violazione edilizia, è dichiarata da un tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile. Tale dichiarazione, utile ai fini di una vendita o di una eventuale successiva ristrutturazione, ha un costo complessivo di circa € 800,00.

Per quel che concerne la difformità di cui al punto B, si tratta di diversa distribuzione degli spazi interni subordinata a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) secondo quanto previsto dall'art. 6 bis del DPR 380/2001. Nel caso in esame è stata eseguita in assenza di titolo. L'attività di sanatoria prevederà la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria (o C.I.L.A. tardiva) previo pagamento di una sanzione di € 1.000,00 per la mancata comunicazione (art. 6 – bis comma 5 del DPR 380/2001). La spesa complessiva, comprensiva di onorario del tecnico, diritti di segreteria e sanzione, ammonterà a circa € 2.500,00.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate ha evidenziato difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni ed all'assenza di una finestra nella cucina.

Pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire una variazione catastale mediante pratica DOCFA prot. n. TA0009657 del 05.02.2025. Si riportano di seguito i dati catastali post-variazione.

Dati catastali post-variazione							
Comune di Taranto (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	300	378	66	A/3	3	6,5 vani	€ 537,12
2	300	378	67	C/2	1	2,00 mq	€ 2,58
In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà quale bene personale.							

Preme precisare che gli immobili in esame sono censiti alla p.lla 378 e che, erroneamente, nello stralcio di mappa catastale tale particella è, invece, contraddistinta con il numero 1212. Lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire rettifica della corretta identificazione della particella.

Si precisa, inoltre, che è errata l'intestazione catastale del bene, dalla quale risulta che il sig. [REDACTED] è pieno proprietario dell'immobile. In realtà, dalla disamina del titolo di provenienza del lotto, il sig. [REDACTED] gode del diritto della piena proprietà superficiaria del bene, in quanto la stessa gli è pervenuta tramite atto di compravendita per notar Rocco D'Amore del 06.04.1991, rep. n. 24491/9892, trascritto in Taranto il 16.04.1991 ai nn. 7370/6177, dal sig. [REDACTED]. A quest'ultimo la piena proprietà superficiaria dell'appartamento de quo è pervenuta tramite concessione da parte del Comune di Taranto (convenzione stipulata il 10.08.1984 rep. n. 2914 a rogito del dott. Nicola Castellaneta, segretario

generale del Comune di Taranto, e trascritta a Taranto il 09.10.1984 ai nn. 20146/18079 ed in rettifica ritrascritta il 21.02.1986 ai nn. 2928/2607) del diritto di superficie per la durata di anni 99, rinnovabili, di un lotto di terreno individuato in NCT al fg. 300 p.lla 378, su cui il sig. [REDACTED]

[REDACTED] ha realizzato lo stabile residenziale di cui il lotto in esame è parte integrante.

1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 7: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento 10.07.2023						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà superficiaria	1/1	Atto di compravendita	Notaio Rocco D'Amore	06.04.1991	16.04.1991	6177
Taranto (TA) - Fg. 300, p.lla 378, sub. 11						
<u>Note:</u> tramite atto di compravendita per notar Rocco D'Amore del 06.04.1991, rep. n. 24490/9892, trascritto in Taranto il 16.04.1991 ai nn. 7370/6177, il sig. [REDACTED] acquistava, dal sig. [REDACTED], la piena proprietà superficiaria, quale bene personale, dell'appartamento al secondo piano (terzo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 11.						
<u>Note:</u> al sig. [REDACTED] la piena proprietà superficiaria dell'appartamento de quo, è pervenuta tramite concessione da parte del Comune di Taranto (convenzione stipulata il 10.08.1984 rep. n. 2914 a rogito del dott. Nicola Castellaneta, segretario generale del Comune di Taranto, e trascritta a Taranto il 09.10.1984 ai nn. 20146/18079 ed in rettifica ritrascritta il 21.02.1986 ai nn. 2928/2607) del diritto di superficie per la durata di anni 99, rinnovabili, di un lotto di terreno individuato in NCT al fg. 300 p.lla 378, su cui il sig. [REDACTED] ha realizzato lo stabile residenziale di cui il lotto in esame è parte integrante.						

1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sul bene pignorato:

Tabella 8: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
18513	14234	10.07.2023	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al primo piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 1; [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al quarto piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 4; [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al secondo piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 2; [REDACTED] per la piena proprietà dell'appartamento al secondo piano (terzo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 11. In virtù di verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 06.06.2023. Note: Si precisa che è stato trascritto il pignoramento della <u>piena proprietà</u> degli appartamenti de quo a favore della [REDACTED], contro [REDACTED], ma nella realtà gli esecutati godono del diritto di <u>proprietà superficiaria</u> dei beni in esame.					

Tabella 9: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
24437	18278	23.10.2017	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al primo piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 1; [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al quarto piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 4; [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al secondo piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 2; [REDACTED] per la piena proprietà dell'appartamento al secondo piano (terzo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 11. In virtù di atto esecutivo o cautelare del 10.09.1997 rep. n. 2349 in rinnovazione del pignoramento n. 12564 del 1997.					

Tabella 10: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
5438	1697	23.02.2006	Ipoteca volontaria		

Note: Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 103.446,32, totale € 31.338,95) per notar Rocco D'Amore con atto del 07.03.1986 rep. n. 12779, iscritta il 23.02.2006 ai nn. 5438/1697, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al primo piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 1; [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al quarto piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 4; [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al secondo piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 2; [REDACTED] per la piena proprietà dell'appartamento al secondo piano (terzo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 11.

Tabella 11: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
25150	6680	17.09.2009	Ipoteca volontaria		

Note: Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 23.085,63, totale € 126.273,71) per notar Rocco D'Amore con atto del 15.09.1989 rep. n. 21300, iscritta il 17.09.2009 ai nn. 25150/6680, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al primo piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 1; [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al quarto piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 4; [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al secondo piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 2; [REDACTED] per la piena proprietà dell'appartamento al secondo piano (terzo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 11.

Tabella 12: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
14663	1645	24.07.2013	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 774.685,35, totale € 774.685,35) per notar Ettore Leccese con atto del 12.07.1993 rep. n. 12807, iscritta il 24.07.2013 ai nn. 14663/1645, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al primo piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 1; [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al quarto piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 4; [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al secondo piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 2; [REDACTED] per la piena proprietà dell'appartamento al secondo piano (terzo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 11.

Tabella 13: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
15293	1707	31.07.2013	Ipoteca volontaria		

Note: Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione ipoteca volontaria a garanzia di scoperto di conto corrente (capitale € 774.685,35, totale € 774.685,35) per notar Ettore Leccese con atto del 12.07.1993 rep. n. 12807, iscritta il 31.07.2013 ai nn. 15293/1707, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] ANO, per la piena proprietà dell'appartamento al primo piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 1; [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al quarto piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 4; [REDACTED], per la piena proprietà dell'appartamento al secondo piano (primo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 2; [REDACTED] per la piena proprietà dell'appartamento al secondo piano (terzo ingresso a sinistra salendo le scale), con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censito in NCEU al fg. 300, p.lla 378, sub. 11.

1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che:

- ✓ L'appartamento è parte integrante del Condominio di Via San Bonaventura n. 3/scala A amministrato dalla "Home Service" di Annamaria Portulano, con sede in Taranto alla Via Scoglio del Tonno n. 70 Ed. 7 scala B;
- ✓ Risultano insolute spese condominiali per un totale di € 3.362,04, come dettagliatamente riportato nella situazione debitoria stilata dall'amministratore ed allegata alla presente perizia.

1.16. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'appartamento era disabitato ed inutilizzato, in possesso dell'amministratore di condominio. A seguito dell'Ordine di liberazione

disposto dal G.E., lo stesso è passato nel possesso del custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto.

1.17. CRITERI DI STIMA

La determinazione del valore di mercato dell'immobile, ovvero il più probabile prezzo che un bene può assumere date le sue caratteristiche sul mercato, scaturirà dalla media dei valori determinabili attraverso due differenti metodi di stima, il metodo estimativo sintetico – comparativo ed il metodo estimativo analitico, di cui si specificherà nel seguito.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti si riepilogano le superfici riferite all'immobile in esame.

<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	136,62	100%	136,62
Muri perimetrali condivisi	4,70	50%	2,35
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	7,30	30%	2,19
	0,00	10%	0,00
Superficie pertinenziale non comunicante (cantinola)	2,00	25%	0,50
	0,00	5%	0,00
Superficie commerciale			141,66

Metodo sintetico - comparativo

Il metodo di stima sintetico – comparativo permette di determinare il valore economico di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Le informazioni saranno reperite sia dalle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

Il prezzo unitario così individuato è stato corretto applicando un coefficiente di merito che considera tutti quei parametri intrinseci ed estrinseci all'unità immobiliare in esame, ed in particolare: ubicazione, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, caratteristiche costruttive, conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme, tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e sicurezza.

Valore di mercato medio O.M.I.	1100,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	1157,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	1128,75	€/mq

Pr. Es. Immobiliare n. 197/2023

Valore medio unitario	1128,58	€/mq
-----------------------	---------	------

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a 22,10 %.

Valore di mercato unitario corretto	1378,00	€/mq
-------------------------------------	---------	------

Metodo analitico

Il metodo di stima analitico si basa sulla capitalizzazione della redditività annua/netta che il bene economico è, ordinariamente e continuativamente, capace di produrre e che consente di risalire al più probabile valore di mercato dello stesso attraverso la seguente formula:

$$V_m = \frac{B_f}{r}$$

V_m = Valore di mercato dell'immobile

B_f = Reddito annuo che il proprietario ricaverebbe con la locazione dell'immobile, ovvero il reddito loro a cui vengono detratte le spese (circa pari al 20% del reddito lordo)

r = saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione r da utilizzare deve essere corretto in funzione di alcuni parametri che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante.

Per il calcolo del reddito lordo totale è stato determinato un valore medio di canone mensile desunto dai dati ottenuti dalla consultazione delle fonti di cui sopra.

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
4,90	602,50	7230,05

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	5 784,04 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	5,02	%
r corretto	3,87	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	1216,08	€/mq
----------------------------	---------	------

Valore di mercato

Dalla media dei due valori ottenuti applicando due differenti metodi di stima, si ottiene il prezzo unitario considerato alla base della determinazione del valore di mercato complessivo

dell'immobile in esame.

A tale valore viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile, e vengono detratte le spese insolute.

Tabella 14: Determinazione valore di mercato abitazione

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Spese insolute	Sanatoria edilizia	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
1297,04	€ 183 738,36	3 362,04 €	3 300,00 €	180 376,32 €	9 018,82 €	171 357,51 €

Si ricorda che in capo all'esecutato vi è il diritto di proprietà superficiaria dell'appartamento de quo. La determinazione del valore del diritto di superficie a tempo determinato si ottiene dalla seguente relazione:

$$V_{ds} = R_n * \frac{q^{n-m}-1}{Rq^{n-m}}$$

R_n è il reddito netto ricavabile dall'immobile

r è il tasso di capitalizzazione del reddito che ammonta al 3,00 % (valore medio)

n è il numero di anni di durata del diritto superficiario, che nel caso in esame è di 99 anni

m è il numero di anni trascorso dalla stipula della concessione alla data della presente perizia, quindi nel caso in esame $m=40$ anni

$$q = 1 + r$$

Il reddito netto si ricava moltiplicando il valore della piena proprietà dell'immobile, ricavata come sopra, per il tasso di capitalizzazione:

$$R_n = € 171.357,51 * 0,03 = € 5.140,73$$

Il valore del diritto di superficie, quindi, risulta essere pari a € 141.399,92.

VALORE COMPLESSIVO: € 141.400,00

1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà superficiaria di un appartamento al secondo piano, con pertinenziale cantinola al piano terrazzo, dello stabile residenziale destinato a edilizia residenziale popolare convenzionata, dotato di ascensore, sito in Taranto (TA) – località Talsano – alla Via San Bonaventura n. 3/scala A, censiti in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 300, p.lla 378, sub. 66 (ex sub. 11), cat. A/3, classe 3, 6,5 vani, rendita € 537,12 e al fg. 300, p.lla 378, sub. 67 (ex sub. 11), cat. C/2, classe 1, 2,00 mq, rendita € 2,58.

L'abitazione, terzo ingresso a sinistra salendo le scale, si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e due ripostigli, per una superficie utile complessiva di 122,35 mq, oltre due balconi con affaccio sull'area condominiale esterna e su Via San Bonaventura di 7,30 mq complessivi; a nord con l'area a parcheggio condominiale, a sud con Via San Bonaventura, ad est con altra unità immobiliare di cui al sub. 29 e ad ovest con vano scala ed altra unità immobiliare di cui al sub. 20. La cantinola di 2,00 mq, contraddistinta con il numero interno 20, confina con il terrazzo e con le cantinole di cui al numero interno 19 e 21.

L'appartamento versa in buone condizioni di manutenzione, è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e gas con allaccio alle rispettive reti ma con utenze al momento disattivate.

L'intero fabbricato residenziale è destinato a edilizia popolare convenzionata, è stato recentemente interessato da interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica ed è stato edificato con Concessione Edilizia n. 278/1984 e Concessione Edilizia in Variante n. 32/1987; è altresì dotato di Certificato di Agibilità n. 142/2004.

Sono state riscontrate difformità di carattere urbanistico – edilizio i cui importi per l'attività di sanatoria sono stati debitamente conteggiati nella determinazione del prezzo di stima del bene.

Catastalmente sono state riscontrate difformità per cui si è reso necessario eseguire variazione catastale registrata in data 05.02.2025 prot. n. TA0009657.

Attualmente l'immobile è disabitato e nel possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, quale custode giudiziario.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

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

Mottola, lì 11 febbraio 2025

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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