

# TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 226/2023 R.G. Es.

**LOTTO UNICO**

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

“ [REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”



*Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa F. ZANNA*

*CTU: Ing. Maurizio PUGLIESE*

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

**INDICE**

PREMESSA .....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI .....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO .....	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO UNICO .....	11
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	11
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA .....	11
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO .....	13
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO .....	13
1.5. MATERIALI E IMPIANTI .....	14
1.6. STATO MANUTENTIVO .....	15
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	15
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	17
1.9. CONFINI .....	21
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA .....	22
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO .....	22
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	26
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 .....	28
1.16. STATO DI POSSESSO .....	28
1.17. CRITERI DI STIMA .....	28
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA.....	31

## PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott.ssa F. ZANNA nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **226/2023** promossa da [REDACTED] contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In data 30.04.2024 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 29.04.2024 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott.ssa F. ZANNA chiedeva al CTU di provvedere:

- 1) *a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):*
- 2) *Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co.*

6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

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

*porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

- 7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura per civile abitazione, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

10) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*

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

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

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

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

*All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.*

*Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente,*

*entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;*

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

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



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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<b>Procedura Esecutiva</b>	<b>Bene</b>	<b>Descrizione bene</b>
N. 226/2023 R.G.Es.	<i>Unico</i>	Immobile sito in Taranto, Piazza Lisi Giuseooe n. 3, in catasto fg. 244, part. 536, sub. 21, cat. A/3, vani 5,5, Piazza Lisi Giuseppe n. 3, piano 6.
	<b>A FAVORE</b>	[REDACTED]
	<b>CONTRO</b>	[REDACTED]

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Taranto (TA)							
<b>Bene</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
Unico	244	535	21	A/3	2	5,5 vani	€ 482,89
<i>In ditta: [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;</i>							
<i>[REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.</i>							

**ALLEGATI**

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificati 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) Visura storica catastale post-variazione
- All. 9) Planimetria catastale post-variazione
- All. 10) Ricevute di variazione catastale
- All. 11) Titolo di provenienza
- All. 12) Documentazione urbanistica
- All. 13) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 14) Certificazione notarile
- All. 15) Ispezione ipotecaria

Pr. Es. Immobiliare n. 226/2023

All. 16) Riassunto identificativi catastali

All. 17) Check list controllo documentazione art. 567 cpc

All. 18) Perizia versione privacy

## SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 10.06.2024, alle ore 09:30, come da comunicazione inviata tramite raccomandata AR del 21.05.2024 recandosi presso l'immobile pignorato sito in Taranto (TA) alla Via Liside n. 3. Il sottoscritto non ha potuto accedere all'immobile poiché nessuno presenziava al sopralluogo, nonostante i ripetuti tentativi citofonici effettuati. Pertanto, dopo aver lasciato un avviso nella cassetta della posta al fine di avere contatti con gli esecutati, lo scrivente rinviava le operazioni peritali a data da destinarsi.

A seguito di contatti telefonici intercorsi con [REDACTED], esecutato, il deducente eseguiva un secondo sopralluogo presso l'immobile pignorato in data 25.06.2024 alle ore 10:00 ed ivi, alla presenza degli esecutati [REDACTED], i quali concedevano gentilmente l'accesso ai luoghi, effettuava un accurato rilievo metrico e fotografico dello stesso, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

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 il seguente lotto:

**Tabella 2: Lotto unico**

<b>LOTTO UNICO</b>							
<b>Procedura Esecutiva</b>	<b>Descrizione bene</b>						
N. 226/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al sesto piano attico, con ingresso a sinistra salendo le scale, dello stabile residenziale privo di ascensore sito in Taranto (TA) alla Via Liside n. 3, confinante con detta via, cortile interno, condominio di cui al civico 5 di Via Liside, vano scala ed altra proprietà.						
	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	244	535	34 (ex 21)	A/3	2	5,5 vani	€ 482,89

In ditta: [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni;  
[REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni..



# 1. LOTTO UNICO

## 1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al sesto piano attico dello stabile residenziale privo di ascensore sito in Taranto (TA) alla Via Liside n. 3, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 244, p.lla 535, sub. 34 (ex 21), cat. A/3, classe 2, 5,5 vani, rendita € 482,89.

L'abitazione, con ingresso a sinistra salendo le scale, si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio esterno e veranda chiusa, oltre a due balconi con affaccio su Via Liside e sul cortile interno. La stessa confina a nord con il cortile interno, a sud con Via Liside, ad est con il condominio di cui al civico 5 di Via Liside e ad ovest con il vano scala condominiale e l'appartamento di cui al sub. 22.

## 1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona semi – centrale del Comune di Taranto (TA), nelle immediate vicinanze del Presidio Ospedaliero “S.S. Annunziata”, degli Uffici Giudiziari del Giudice di Pace e di Piazza Messapia. La zona è residenziale, completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad alta densità abitativa. Si segnala, inoltre, la proficua presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità. L'area è ben servita dal servizio di trasporto urbano.



*Figura 1: Ubicazione*



*Figura 2: Collocazione immobile*

Pr. Es. Immobiliare n. 226/2023

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

Lat. 40°27'46.30"N, Long. 17°15'8.84"E.

Il lotto è raggiungibile, entrando a Taranto dal Ponte Girevole, seguendo le indicazioni di seguito: prendere il Lungomare Vittorio Emanuele III e Viale Virgilio, dopo 1,9 km svoltare a sinistra per Via Diego Peluso, dopo 280 m svoltare a destra per Via Japigia, dopo 53 girare a sinistra per Via Monsignore Capecelatro e subito dopo a destra per Via Liside e percorrerla per circa 50 m prima di arrivare a destinazione.

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

L'appartamento de quo è parte integrante di uno stabile residenziale condominiale avente accesso dal civico 3 di Via Liside. Lo stesso si sviluppa su sette piani fuori terra: piano terra, in cui è allocato anche uno studio professionale, cinque piani superiori, ciascuno con due appartamenti per civile abitazione, ed un sesto ed ultimo piano attico ospitante due appartamenti. L'accesso ai piani superiori avviene soltanto per mezzo del corpo scala interno. Il fabbricato, dotato di cortile interno, è contiguo ad altri fabbricati e possiede un affaccio sul cortile ed uno su Via Liside.

### 1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, è suddiviso in soggiorno (27,30 mq), cucina (11,15 mq), disimpegno (9,90 mq), due camere da letto (letto A – 11,25 mq; letto B – 16,25 mq), bagno (4,85 mq), ripostiglio esterno (0,80 mq) e veranda coperta adibita a bucatoio (2,95 mq).

La superficie utile complessiva è di 84,45 mq per un'altezza netta interna di 2,90 m.

L'abitazione possiede anche un balcone con affaccio su Via Liside (balcone A – 16,20 mq) ed un piccolo balconcino prospiciente il cortile interno (balcone B – 1,30 mq).

L'unità immobiliare ha una esposizione nord/sud e tutti i vani sono direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo delle aperture presenti sui tre affacci.

Si riporta di seguito a titolo esemplificativo la planimetria dell'appartamento, così come rilevata, con l'indicazione dei vani e delle relative superfici (Fig. 3).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

VIA LISIDE

ASTE  
GIUDIZIARIE®Balcone A  
16,20 mqASTE  
GIUDIZIARIE®Letto B  
16,25 mqLetto A  
11,25 mqALTRA U.I.  
SUB. 22ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®CONDOMINIO  
VIA LISIDE 5Soggiorno  
27,30 mqDis.  
9,90 mq

H = 2,90 m

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®Bagno  
4,85 mqBalcone B  
1,30 mqASTE  
GIUDIZIARIE®Cucina  
11,15 mq

CORTILE INTERNO

ASTE  
GIUDIZIARIE®V.T.  
0,8 mqVeranda coperta  
2,95 mqASTE  
GIUDIZIARIE®  
N

Figura 3: Planimetria immobile

### 1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato residenziale di cui il bene è parte integrante è stato realizzato con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti costituiti da solai piani in latero – cemento. Le chiusure perimetrali sono rivestite con intonaco per esterni colorato e, al piano terra, da elementi in pietra di colore chiaro. Il

Pr. Es. Immobiliare n. 226/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®  
14

portone condominiale è in pvc di colore nero con vetrate. L'ingresso condominiale presenta una pavimentazione in graniglia di marmo di colore chiaro e le pareti sono in parte rivestite con intonaco per interni ed in parte da piastrelle di colore azzurro.

La porta d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato di colore marrone. All'interno la pavimentazione è in gres porcellanato di colore grigio e finitura lucida, mentre le pareti sono rivestite con intonaco per interni e tinteggiatura colorata. Nel soggiorno vi è un parziale abbassamento del soffitto per l'alloggio dei faretti di illuminazione. Il bagno (lavabo, bidet, wc e vasca) ha una pavimentazione in ceramica di colore bianco e nero e le pareti sono rivestite con piastrelle di colore bianco.

Le porte interne sono del tipo ad anta battente in tamburato di legno di colore bianco; gli infissi sono in pvc di colore bianco, corredati da zanzariere e tapparelle in plastica. La veranda utilizzata come bucatoio è stata ricavata dall'originario balcone prospiciente il cortile interno mediante un sistema di chiusura in pvc e vetrate scorrevoli e copertura realizzata con pannelli del tipo sandwich. La pavimentazione dei balconi è in monocottura di colore chiaro ed il parapetto è costituito in parte da muretto ed in parte da ringhiera metallica.

L'immobile è dotato di impianto idrico, fognante e gas con allaccio alle rispettive reti. È altresì dotato di impianto di riscaldamento costituito da terminali in ghisa in ogni ambiente alimentati da caldaia a gas. Vi è, inoltre, la predisposizione per condizionatori nel soggiorno e nelle due camere da letto.

#### 1.6. STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato residenziale versa in sufficienti condizioni di manutenzione, con necessità di rinnovo delle finiture. All'interno dell'appartamento le condizioni manutentive sono buone, denotate dalle finiture di recente realizzazione. Al momento del sopralluogo non sono stati riscontrati danneggiamenti riconducibili ad infiltrazioni e/o umidità.

#### 1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

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

**Tabella 3: Superfici rilevate**

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Soggiorno	27,30
Cucina	11,15
Disimpegno	9,90



Letto A	11,25
Letto B	16,25
Bagno	4,85
Ripostiglio esterno	0,80
Veranda coperta	2,95
<b>Superficie utile abitabile</b>	<b>84,45</b>
Balcone A	16,20
Balcone B	1,30
<b>Superficie scoperta (balconi)</b>	<b>17,50</b>



### 1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

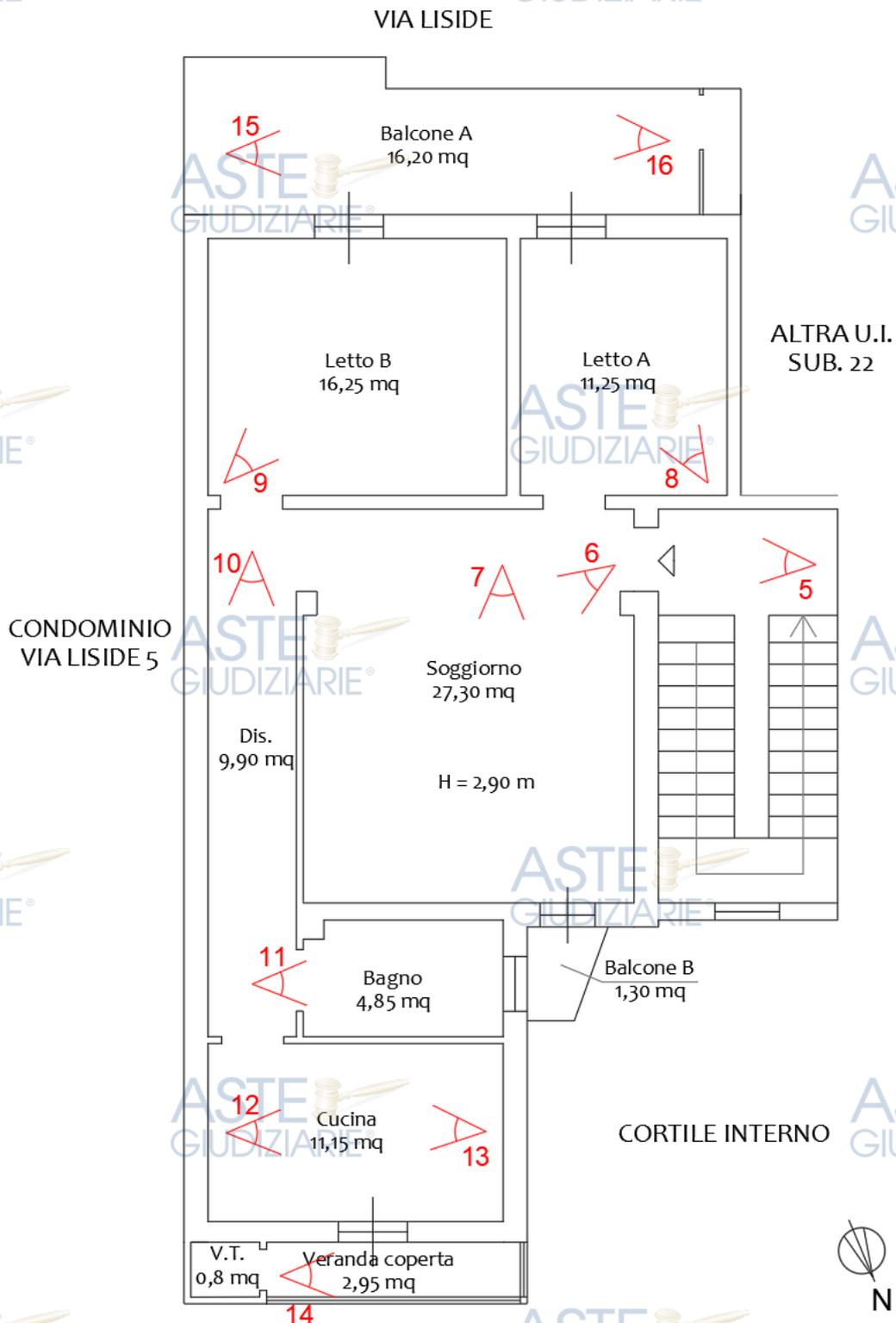


Figura 4: Planimetria con i visivi

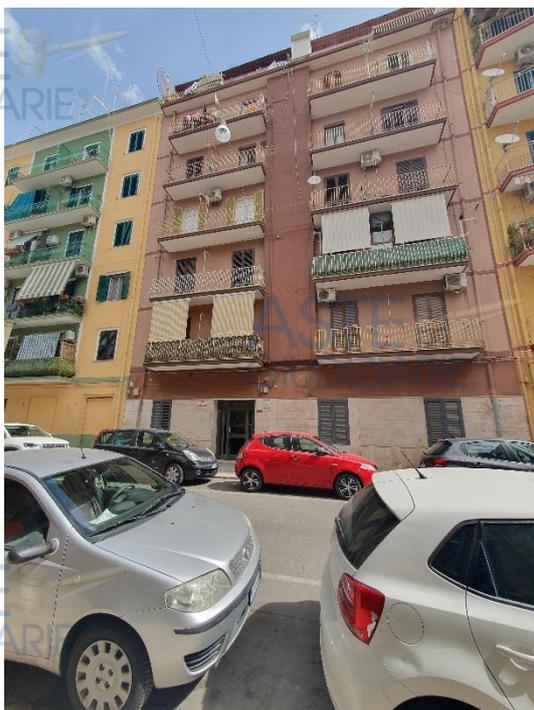


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pr. Es. Immobiliare n. 226/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 18



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 19



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

### 1.9. CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con il cortile interno, a sud con Via Liside, ad est con il condominio di cui al civico 5 di Via Liside e ad ovest con il vano scala condominiale e l'appartamento di cui al sub. 22.

### 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:

- Autorizzazione a modificare il piano terra ed a sopraelevare cinque piani superiori ed il sesto piano attico del fabbricato sito in Via Lisidia n. 5, rilasciata dal Comune di Taranto il 04.12.1956;
- Dichiarazione di abitabilità dell'intero fabbricato sito in Via Lisidia n. 5 rilasciata il 26.10.1957.

### 1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Il lotto in oggetto ricade, secondo il vigente P.R.G. comunale, in zona "D4-B2 – Zona edilizia esistente di tipo B" e secondo il P.P.T.R. non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

Dal confronto tra quanto concessionato e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

- a) Ampliamento dell'unità immobiliare attuato mediante l'avanzamento del fronte a sud dell'intero fabbricato, a creare le attuali camere da letto, e mediante l'avanzamento del fronte ovest ad ingrandire la cucina ed il bagno. La superficie ampliata è complessivamente pari a 25,50 mq. In Fig. 5 è rappresentata la sovrapposizione della sagoma esterna dell'unità immobiliare così come rilevata (in rosso) sulla planimetria concessionata; in blu sono campite le superfici realizzate in ampliamento.

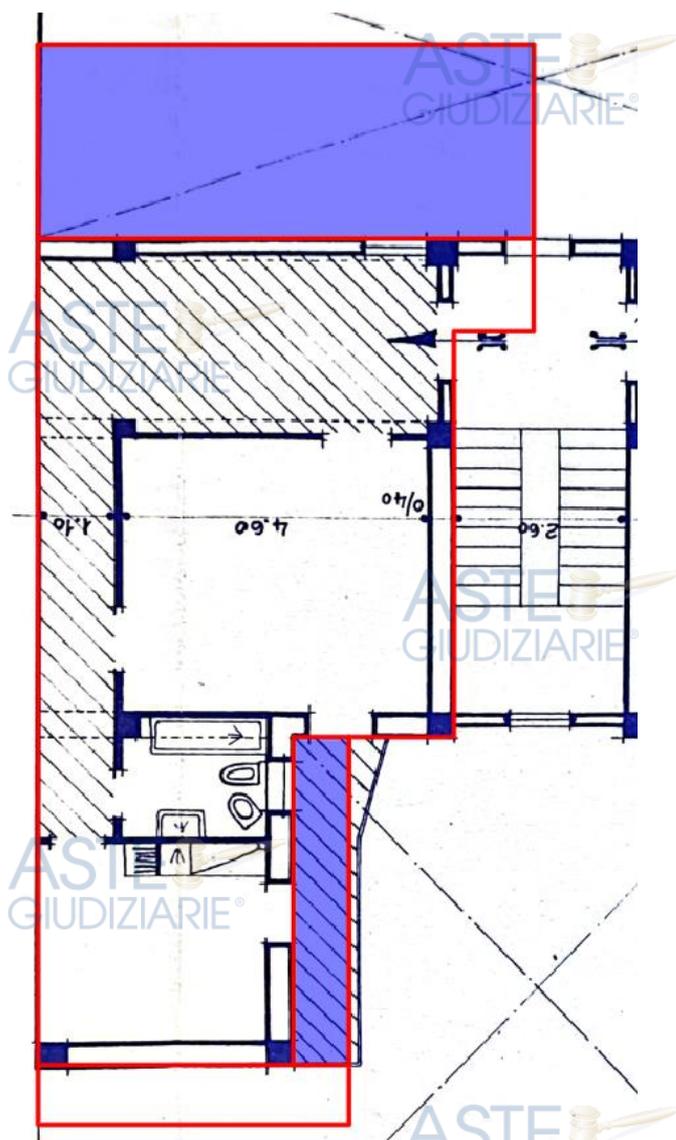


Figura 5: Sovrapposizione stato dei luoghi e planimetria concessionata



- b) Incremento della superficie coperta mediante la realizzazione del ripostiglio esterno e dell'originario balcone, attualmente chiuso a veranda. La superficie incrementata è di 4,20 mq ed è campita in rosa nella Fig. 6.

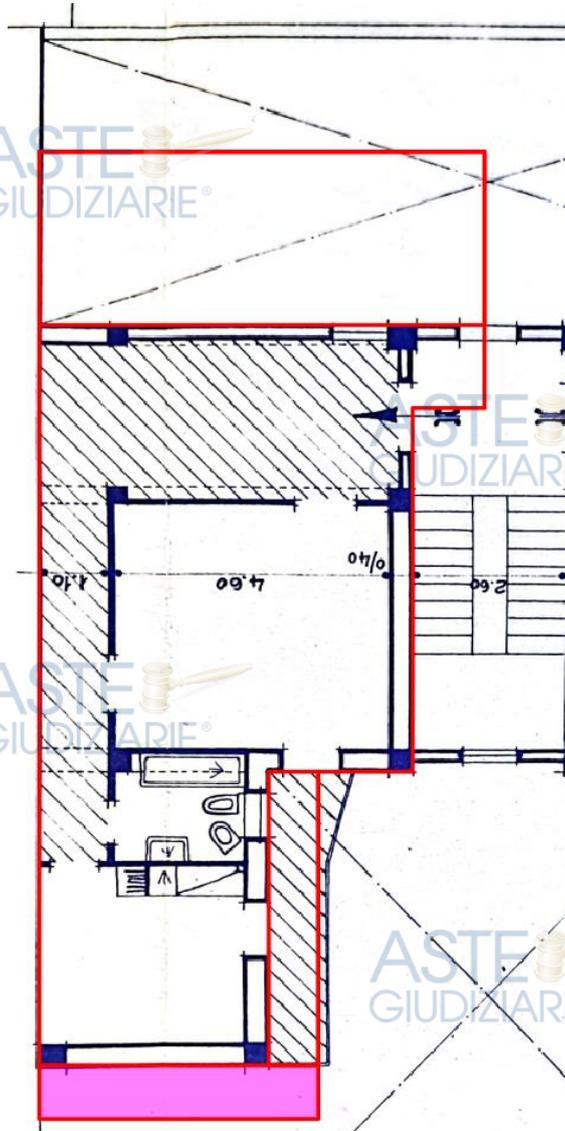


Figura 6: Superficie coperta aggiuntiva

- c) Diversa distribuzione degli spazi interni;  
d) Assenza di agibilità.

L'ampliamento di una unità immobiliare, ovvero l'incremento della sua volumetria, rientra tra gli interventi di nuova costruzione subordinati a permesso di costruire (art. 10 del DPR 380/2001). Nel caso di specie, l'intervento è stato eseguito in parziale difformità al permesso di costruire e, quindi, come tale costituisce un illecito urbanistico. Tali interventi, soprattutto se rilevanti come nel caso in esame, sono normati dall'art. 34 del DPR 380/2001: qualora siano state realizzate opere in difformità al permesso di costruire le stesse saranno demolite in quanto non è possibile sanarle.

L'ampliamento di volumetria riscontrato, inoltre, eccede le tolleranze costruttive secondo l'art. 34-bis comma 1-bis [*comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera e), numero 1) del decreto-legge Salva Casa n. 69 del 2024*] e la sua demolizione arrecherebbe pregiudizio alla parte eseguita in conformità, poiché tale difformità interessa l'intero stabile condominiale nella sua estensione altimetrica. Pertanto, alla luce di quanto previsto dall'art. 34 comma 2 [*comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera d), numero 2) del decreto-legge Salva Casa n. 69 del 2024*] non sarà possibile sanare l'abuso, che rimarrà tale, ma fiscalizzarlo mediante il pagamento di una sanzione pari al triplo del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità.

La sanzione pecuniaria, determinata a partire dal costo di produzione stabilito dalla legge del 27 luglio 1978 n. 392 (legge equo canone) sarà pari a circa € 9.000,00.

La difformità di cui al punto b) rientra anch'essa tra gli interventi di nuova costruzione subordinati a permesso di costruire (art. 10 del DPR 380/2001). Nel caso di specie, essendo di ridotte dimensioni, è possibile sanare tale opera abusiva mediante l'applicazione dell'art. 36 del DPR 380/2001: ovvero qualora l'intervento realizzato sia conforme sia allo strumento urbanistico vigente che a quello in vigore all'epoca di realizzazione dell'abuso (doppia conformità) è possibile richiedere il titolo autorizzativo in sanatoria previo pagamento di una oblazione direttamente proporzionale all'aumento del valore venale che acquisisce l'immobile. Nel caso di specie, il costo complessivo, comprensivo di oblazione, onorario del tecnico e diritti di segreteria, pari a circa € 3.500,00.

La difformità di cui al punto c) si configura come intervento di manutenzione straordinaria rientrante nell'art. 3 comma 1 lettera b) del DPR 380/2001 e, dunque, subordinato a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (art. 6-bis comma 1 del DPR 380/2001). Nel caso di specie, essendo stati realizzati antecedentemente al 24 maggio 2024 anche senza alcun titolo abilitativo, non costituiscono violazioni edilizie in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis comma 2-bis [*comma introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera e), numero 2) del decreto-legge Salva Casa n. 69 del 2024*] del DPR 380/2001.

Per quel che concerne la difformità di cui al punto d), si precisa che vi è già la dichiarazione di abitabilità rilasciata il 26.10.1957 relativa al fabbricato così come riportato nei grafici allegati alla autorizzazione del 04.12.1956. Tale dichiarazione non risulta attualmente valida in quanto sono stati eseguiti interventi che hanno sostanzialmente modificato le condizioni igienico – sanitarie dell'unità immobiliare. Alla luce di tali interventi, risulta necessario richiedere un nuovo certificato di agibilità, il quale dovrà essere richiesto per mezzo di Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico abilitato, secondo quanto riportato nell'art. 24 del DPR 380/2001. Tale attività,

comprensiva di onorario del tecnico, certificati di conformità e diritti di segreteria, ammonta 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 catastali relative alla differente distribuzione degli spazi interni ed alla chiusura del balcone prospiciente il cortile a creare la veranda chiusa. Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad eseguire variazione catastale in tal senso registrata il 11.07.2024 prot. n. TA0073271. Si riportano di seguito i dati catastali post-variazione.

<b>Dati catastali post-variazione</b>							
Comune di Taranto (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	244	535	34	A/3	2	5,5 vani	€ 482,89
<i>In ditta:</i> [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni; [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di separazione dei beni.							

### 1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<b>Data di trascrizione del pignoramento 21.09.2023</b>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/2 + 1/2	Atto di compravendita	Notaio Gianfranco Troise Mangoni di S. Stefano	22.09.2005	26.09.2005	15772
Taranto (TA) - Fg. 244, p.lla 535, sub. 21 (ora 34)						
Note: tramite atto di compravendita per notar Gianfranco Troise Mangoni di S. Stefano del 22.09.2005, rep. n. 70730/18459, trascritto in Taranto il 26.09.2005 ai nn. 24376/15772, i [REDACTED] acquistavano dai [REDACTED] la piena proprietà, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, dell'appartamento al sesto piano attico dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Liside n. 3, censito in NCEU al fg. 244, p.lla 535, sub. 21 (ora 34).						
Note: ai [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento de quo è pervenuta tramite atto di compravendita per notar Vincenzo Vinci del 14.12.1989, rep. n. 31716, trascritto il 28.12.1989 ai nn. 25662/20767.						

Pr. Es. Immobiliare n. 226/2023

**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 5: Trascrizioni**

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
3300	2564	11.02.2013	Pignoramento		
Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, quota indivisa di ½ regime di separazione dei beni, dell'appartamento al sesto piano attico dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Liside n. 3, censito in NCEU al fg. 244, p.la 536 (ora 535), sub. 21 (ora 34), in virtù di verbale di pignoramento immobili del 03.12.2012 rep. n. 2945/2012 emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto.					

**Tabella 6: Trascrizioni**

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
24740	19000	21.09.2023	Pignoramento		
Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, quota indivisa di ½ regime di separazione dei beni, dell'appartamento al sesto piano attico dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Liside n. 3, censito in NCEU al fg. 244, p.la 535, sub. 21 (ora 34), in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 15.06.2023.					

**Tabella 7: Iscrizioni**

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
24399	6078	27.09.2005	Ipoteca volontaria		
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 90.000,00, totale € 180.000,00) per notar Gianfranco Troise Mangoni di S. Stefano con atto del 22.09.2005 rep. n. 70731/18460, iscritta il 27.09.2005 ai nn. 24399/6078, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà, quota indivisa di ½ regime di separazione dei beni, dell'appartamento al sesto piano attico dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Liside n. 3, censito in NCEU al fg. 244, p.la 535, sub. 21 (ora 34).					

Note: Annotazione del 11.11.2009 iscritta ai nn. 33637/3215 derivante dalla modifica delle condizioni di mutuo del 22.12.2008 per notar Pignatelli Giovanna rep. n. 37368/11498.

### 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 Liside n. 3 amministrato dal sig. Michele Ficarella, con studio in Taranto alla Via Liside n. 5;
- ✓ L'importo bimestrale delle spese condominiali di manutenzione ordinaria è pari a circa € 90,00;
- ✓ Non vi sono spese condominiali, relative alla manutenzione straordinaria ed ordinaria, insolute.

### 1.16. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il bene era nel possesso e nell'utilizzo degli esecutati come propria residenza principale.

### 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>Abitazione</i>			
<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	100,80	100%	100,80
Muri perimetrali condivisi	3,30	50%	1,65
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	17,50	30%	5,25
	0,00	10%	0,00
Superficie pertinenziale non abitabile	0,00	50%	0,00
	0,00	5%	0,00
<i>Superficie commerciale</i>			<b>107,70</b>

**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.	495,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	544,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	650,00	€/mq
Valore medio unitario	<b>563,00</b>	<b>€/mq</b>

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -4,60 %.

Valore di mercato unitario corretto	<b>537,10</b>	<b>€/mq</b>
-------------------------------------	---------------	-------------

**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 ricaverrebbe 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 [€]
4,61	496,50	5957,96

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	4.766,37 €	
$r$ = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	11,52	%
$r$ corretto	10,60	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	<b>417,70</b>	€/mq
----------------------------	---------------	------

### Valore di mercato

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

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

**Tabella 8: Determinazione valore di mercato abitazione**

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
477,40	€ 51.416,11	15.000,00 €	36.416,11 €	1.820,81 €	<b>34.595,31 €</b>

**VALORE COMPLESSIVO: € 34.600,00**

## 1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento al sesto piano attico dello stabile residenziale privo di ascensore sito nella zona semi-centrale di Taranto (TA) alla Via Liside n. 3, nei pressi di Piazza Messapia e Corso Italia, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 244, p.lla 535, sub. 34 (ex 21), cat. A/3, classe 2, 5,5 vani, rendita € 482,89 e confinante a nord con il cortile interno, a sud con Via Liside, ad est con il condominio di cui al civico 5 di Via Liside e ad ovest con il vano scala condominiale e l'appartamento di cui al sub. 22.

L'abitazione, con ingresso a sinistra salendo le scale, si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio esterno e veranda chiusa, per una superficie utile di 84,45 mq ed altezza netta interna di 2,90 m; possiede due balconi con affaccio su Via Liside e sul cortile interno. Si presenta in buono stato di manutenzione interno ed è dotata di impianto idrico, fognante e gas, con allaccio alle rispettive reti, nonché impianto termo autonomo costituito da terminali in ghisa ed alimentato da caldaia a gas.

Il fabbricato residenziale di cui fa parte è stato eretto in forza di Autorizzazione del 04.12.1956 ed è dotato di dichiarazione di abitabilità rilasciata il 26.10.1957.

Sono state riscontrate difformità urbanistiche i cui costi per l'attività di regolarizzazione sono stati debitamente considerati nella determinazione del valore di stima del bene.

Dal punto di vista catastale è stata eseguita una variazione catastale per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni registrata il 11.07.2024 con prot. n. TA0073271

Attualmente l'immobile è nel possesso e nell'utilizzo degli esecutati come propria residenza principale.

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 24 luglio 2024

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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