

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 244/2024 R.G. Es.

LOTTO UNICO

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.....	8
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO UNICO.....	10
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	10
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	10
1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	11
1.4. MATERIALI E IMPIANTI	13
1.5. STATO MANUTENTIVO	14
1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	15
1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	16
1.8. CONFINI	22
1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	22
1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	22
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	24
1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	25
1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	25
1.14. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	27
1.15. STATO DI POSSESSO	27
1.16. CRITERI DI STIMA	27
1.17. DESCRIZIONE SINTETICA.....	29

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) **244/2024** promossa da [REDACTED] contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In data 12.09.2024 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 11.09.2024 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. 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.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE⁷
GIUDIZIARIE®

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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>							
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene					
N. 244/2024 R.G.Es.	Unico	Appartamento per civile abitazione, ubicato nel Comune di Sava (TA) alla Via dello Schiavo n. 32, identificato nel catasto urbano del detto Comune al foglio 49, particella 254, subalterno 2, natura A3 – classe 3, abitazione di tipo popolare, consistenza 6,5 vani, piano 1, RC Euro 503,55.					
	A FAVORE	[REDACTED]					
	CONTRO	[REDACTED]					
<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Sava (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	49	254	2	A/3	3	6,5 vani	€ 503,55
<i>In ditta:</i> [REDACTED], <i>per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di separazione dei beni;</i> [REDACTED], <i>per la quota indivisa di ½ 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 pre-variazione
- All. 7) Planimetria catastale pre-variazione
- All. 8) Visure storiche catastali post-variazione
- All. 9) Stralcio di mappa catastale post-variazione
- All. 10) Planimetria catastale post-variazione
- All. 11) Ricevute di variazione catastale
- 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, unitamente al sig. Paolo Annunziato, quale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 06.11.2024, alle ore 16:30, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Sava (TA) alla Via dello Schiavo n. 20. Alla presenza dei sigg. [REDACTED], esegutati, i quali hanno gentilmente concesso l'accesso ai luoghi, il sottoscritto ha eseguito un accurato rilievo metrico e fotografico dell'abitazione in esame, 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 Sava (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

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 244/2024 R.G.Es.	Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare al primo piano, dotata di lastrico solare di proprietà, facente parte di uno stabile residenziale sito nel Comune di Sava (TA) alla Via dello Schiavo n. 20, confinante con detta via ed altre unità immobiliari di cui alle p.lle 252, 257 e 1170.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	49	254	2	A/3	3	6,5 vani	€ 503,55
<i>In ditta:</i>	<i>[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>						

Pr. Es. Immobiliare n. 244/2024

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare al primo piano, dotata di lastrico solare di proprietà, dello stabile residenziale sito nel Comune di Sava (TA) alla Via dello Schiavo n. 20, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 49, p.lla 259, sub. 2, cat. A/3, classe 3, 6,5 vani, rendita € 503,55 e confinante a nord con la proprietà di cui alla p.lla 252, a sud con la proprietà di cui alla p.lla 257, ad est con Via dello Schiavo e a nord con la proprietà di cui alla p.lla 1170.

L'abitazione, con ingresso indipendente, si compone di ingresso/soggiorno, cucina, sala da pranzo, disimpegno, tre camere da letto ed un bagno; è altresì dotata di pozzo luce coperto, di terrazzino a livello da cui si accede al lastrico solare di proprietà e di due balconi, uno prospiciente la Via dello Schiavo ed uno con affaccio su altra proprietà.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona centrale del Comune di Sava (TA), a pochi metri dalla centralissima Via Roma e dalla Piazza Risorgimento, in un'area residenziale completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di fabbricati di remota realizzazione a media densità abitativa. Si segnala, inoltre, la modesta presenza di attività commerciali, anche di prima necessità.

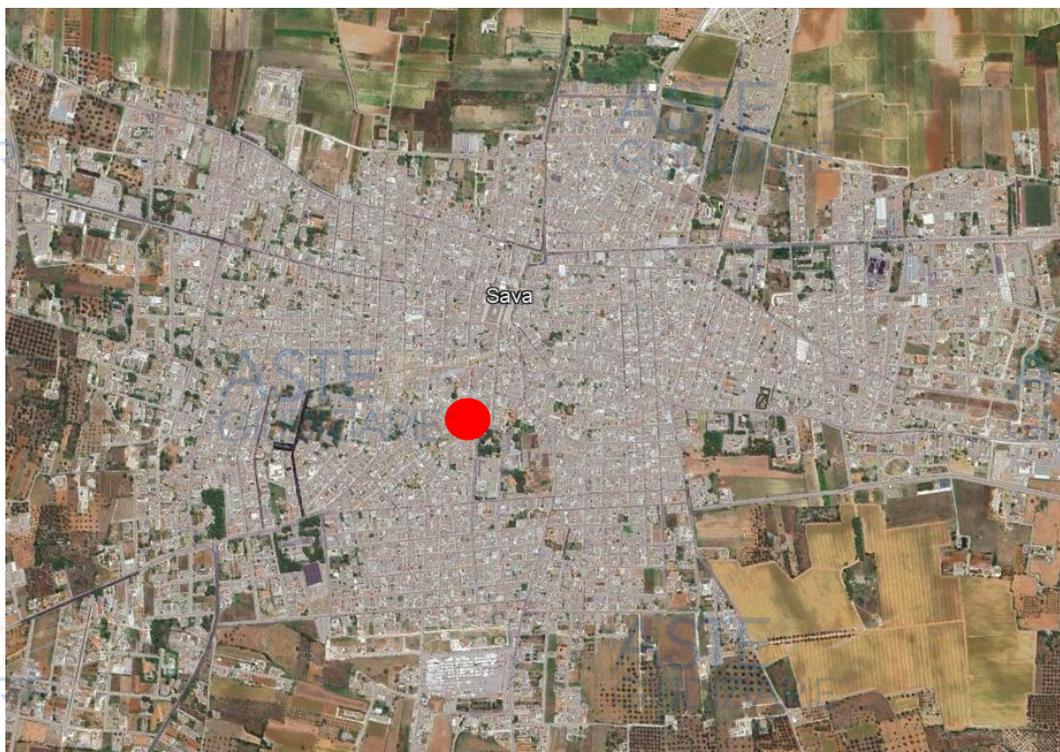


Figura 1: Ubicazione

Pr. Es. Immobiliare n. 244/2024



Figura 2: Collocazione immobile

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

Lat. 40°24'6.01"N, Long. 17°33'20.26"E.

Il lotto è raggiungibile, entrando a Sava da Taranto tramite la S.S. ter direzione Taranto, seguendo le indicazioni di seguito: entrare in Sava ed alla prima rotatoria prendere la seconda uscita per Corso Vittorio Emanuele, dopo 750 m svoltare a destra per Via IV Novembre, dopo 700 svoltare a sinistra per Corso Italia/SP 118 (poi diventa Via dello Schiavo) e percorrerla per circa 650 m prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile in esame è un'abitazione indipendente unifamiliare al primo piano di uno stabile residenziale con sviluppo su due piani (piano terra e primo piano), ciascuno ospitante un'abitazione. Il fabbricato è contiguo ad altri fabbricati e presenta un affaccio principale su Via dello Schiavo ed uno sul retro su altre proprietà. Le due unità immobiliari che compongono il fabbricato hanno ingressi indipendenti.

L'abitazione de quo è composta da ingresso/soggiorno (17,00 mq), cucina (13,30 mq), sala pranzo (20,00 mq), disimpegno (10,60 mq), tre camere da letto (letto A – 16,80 mq; letto B – 9,60 mq; letto C – 11,30 mq), un bagno (5,30 mq) ed un ripostiglio realizzato nel pozzo luce coperto (7,00 mq). La

superficie utile complessiva è di 110,90 mq per un'altezza netta interna di 3,10 m. L'unità immobiliare ha una esposizione est/ovest; una camera da letto è cieca mentre una camera da letto e la sala pranzo hanno l'affaccio sul pozzo luce coperto; tutti gli altri vani sono direttamente illuminati ed arieggiati mediante aperture finestrate presenti sui due affacci dell'edificio.

L'immobile possiede anche un balcone prospiciente la pubblica via (10,00 mq) ed uno con affaccio sul retro del fabbricato (8,10 mq). È altresì dotato di un terrazzino a livello (17,50 mq), prospiciente Via dello Schiavo, dal quale si accede al lastrico solare di copertura (140,80 mq).

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria del lotto così come rilevata (Fig. 3) con l'indicazione dei vani e delle relative superfici.



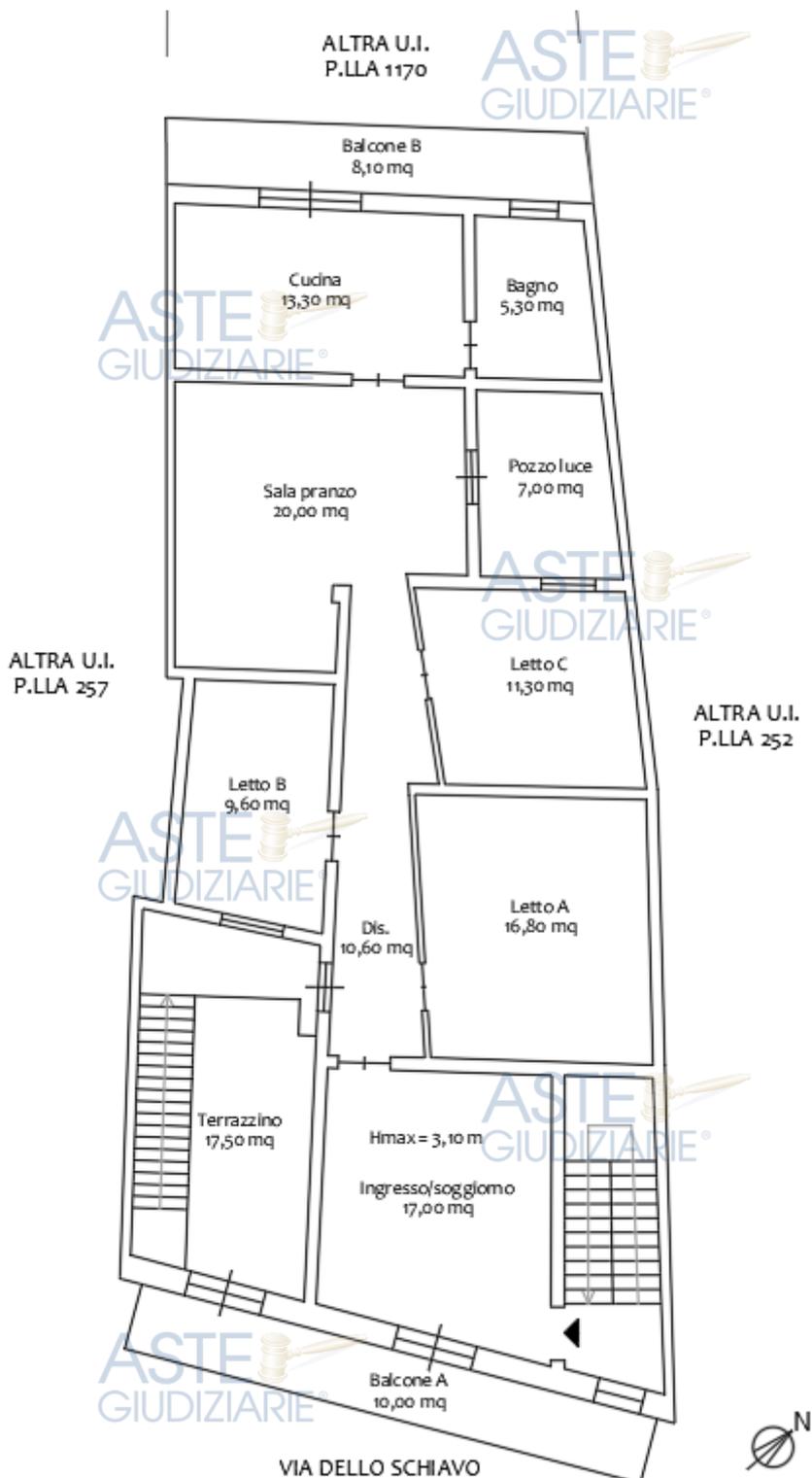
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 3: Planimetria lotto

1.4. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte integrante è stato realizzato in tempi remoti con struttura portante in muratura ed orizzontamenti costituiti da solai in latero – cemento. Le facciate esterne sono rivestite prevalentemente con intonaco del tipo spatolato di colore arancio chiaro.

Pr. Es. Immobiliare n. 244/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il portone d'ingresso all'abitazione è in legno di colore verde scuro; il vano scala ha le rampe ed i pianerottoli rivestiti con elementi in marmo di colore chiaro mentre le pareti sono completamente intonacate e rifinite con tinteggiatura colorata.

Per mezzo di una porta ad anta battente in legno si accede all'abitazione, le cui pareti interne sono completamente rivestite con intonaco tradizionale per interni e tinteggiatura colorata; la pavimentazione nella maggior parte dell'abitazione è in marmette di colore beige scuro. Nella cucina, in cui è stata riscontrata la presenza di un camino, le pareti sono rivestite a mezz'altezza da elementi in monocottura di colore beige chiaro. Nel bagno (lavabo, bidet, water e doccia) la pavimentazione e la piastrellatura delle pareti sono state realizzate in gres dai colori chiari.

Le porte interne sono del tipo ad anta battente e sono in tamburato di legno di colore marrone. Gli infissi sono di vecchia fattura in legno a singolo vetro dotati di persiane esterne in pvc di colore verde scuro; le aperture finestrate del bagno, cucina e sala pranzo sono anche dotate di tapparelle in plastica.

I balconi hanno una pavimentazione per esterni di colore chiaro: il balcone prospiciente la Via dello Schiavo ha il parapetto costituito da ringhiera metallica di colore verde scuro, mentre quello sul retro ha il parapetto costituito da colonnine in pietra.

Per mezzo di una porta in pvc di colore bianco si accede al terrazzino a livello, avente una pavimentazione in marmette per esterni di colore chiaro. Per mezzo di una scala realizzata con soletta portante in calcestruzzo armato e dotata di passamano metallico si accede al terrazzo di copertura di proprietà esclusiva.

Il pozzo luce presenta una copertura realizzata in struttura portante metallica con pannelli in plexiglass.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e gas, con allaccio alle rispettive reti; l'impianto fognario prevede lo scarico in fossa Imhof (il cui utilizzo è comune all'unità immobiliare del piano terra). Vi è impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas e costituito da terminali in ghisa in ogni ambiente.

1.5. STATO MANUTENTIVO

L'intero immobile versa in sufficienti condizioni di manutenzione esterna. Internamente il livello manutentivo è discreto: gli impianti sono di remota realizzazione, gli infissi sono vetusti e, all'intradosso del solaio di quasi tutti gli ambienti, è stata riscontrata la presenza di muffa (macchie puntiformi di colore scuro) e condensa, da denotare l'assente coibentazione termica del solaio di copertura.

Il terrazzino a livello necessita di manutenzione anche urgente: le pareti sono interessate dal distacco dello strato di intonaco e tinteggiatura, mentre la rampa che conduce al terrazzo di copertura si presenta con la soletta portante fortemente degradata (espulsione del copriferro in calcestruzzo, armature a vista e completamente ossidate).

1.6. 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>
Ingresso/Soggiorno	17,00
Cucina	13,30
Sala pranzo	20,00
Disimpegno	10,60
Letto A	16,80
Letto B	9,60
Letto C	11,30
Bagno	5,30
Pozzo luce coperto	7,00
<i>Superficie utile abitabile</i>	<i>110,90</i>
Terrazzino	17,50
Balcone A	10,00
Balcone B	8,10
Terrazzo di copertura	140,80
<i>Superficie scoperta</i>	<i>176,40</i>

1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

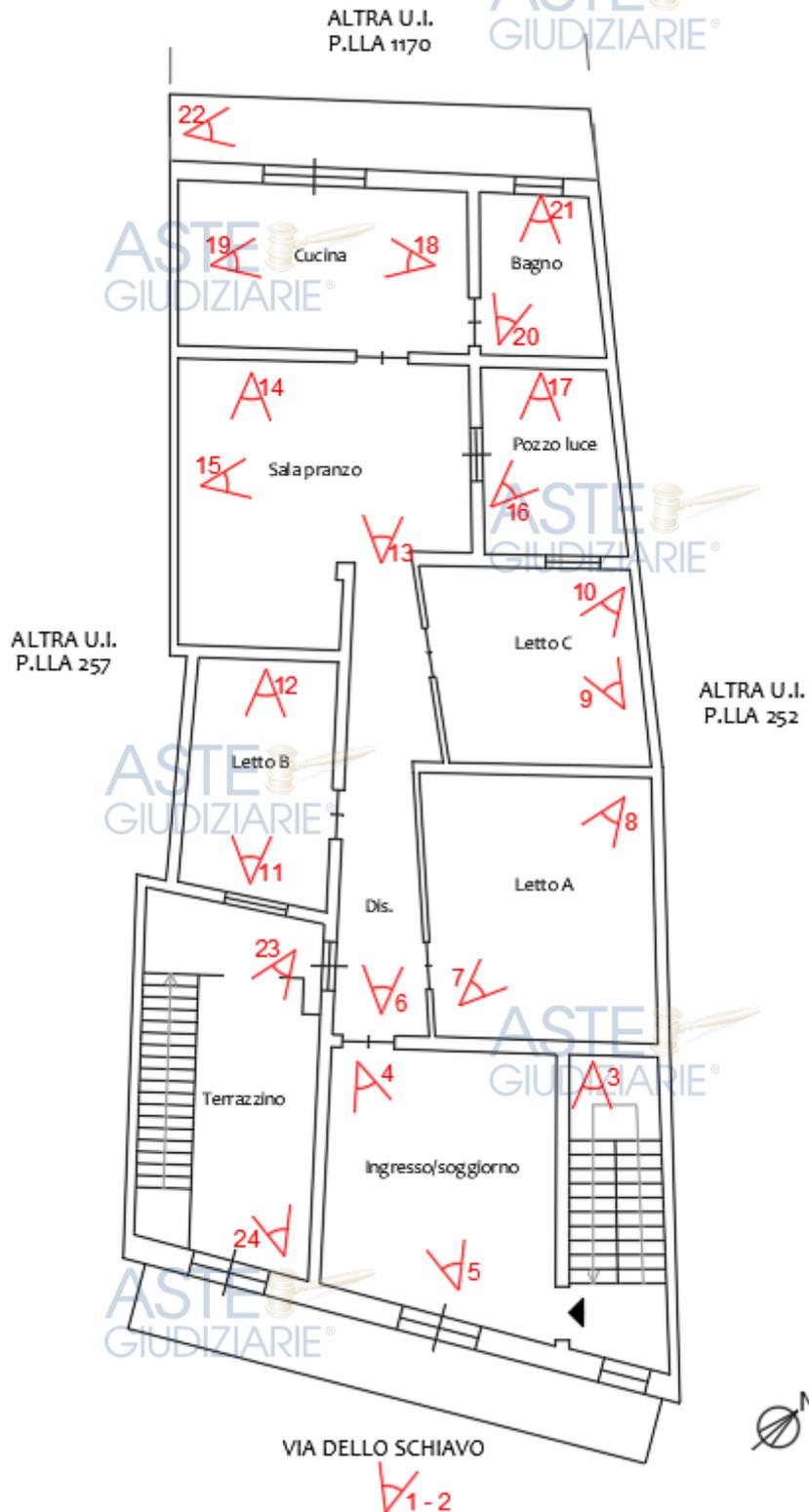


Figura 4: Planimetria con visivi



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 18



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

20
ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 21



Foto 23



Foto 24

1.8. CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con la proprietà di cui alla p.Ila 252, a sud con la proprietà di cui alla p.Ila 257, ad est con Via dello Schiavo e a nord con la proprietà di cui alla p.Ila 1170.

1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

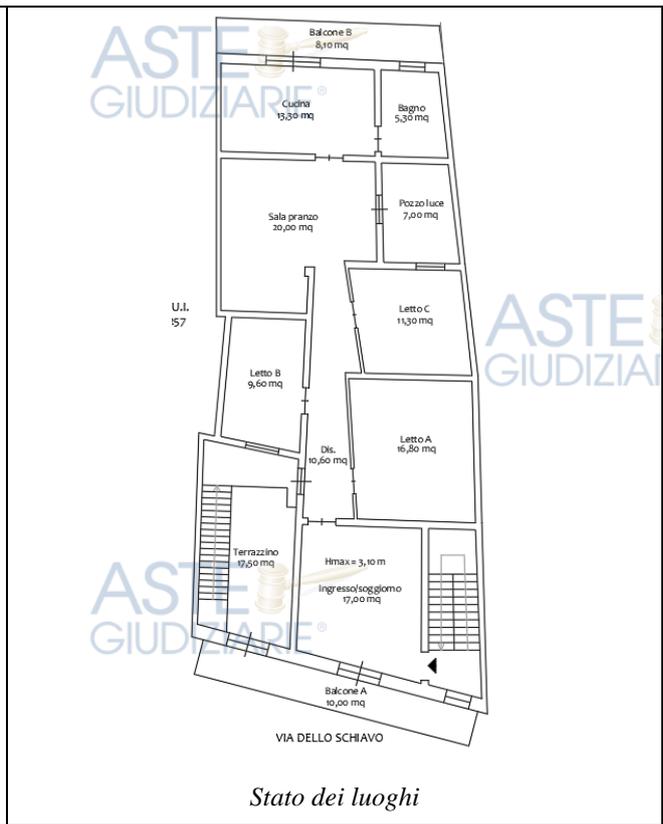
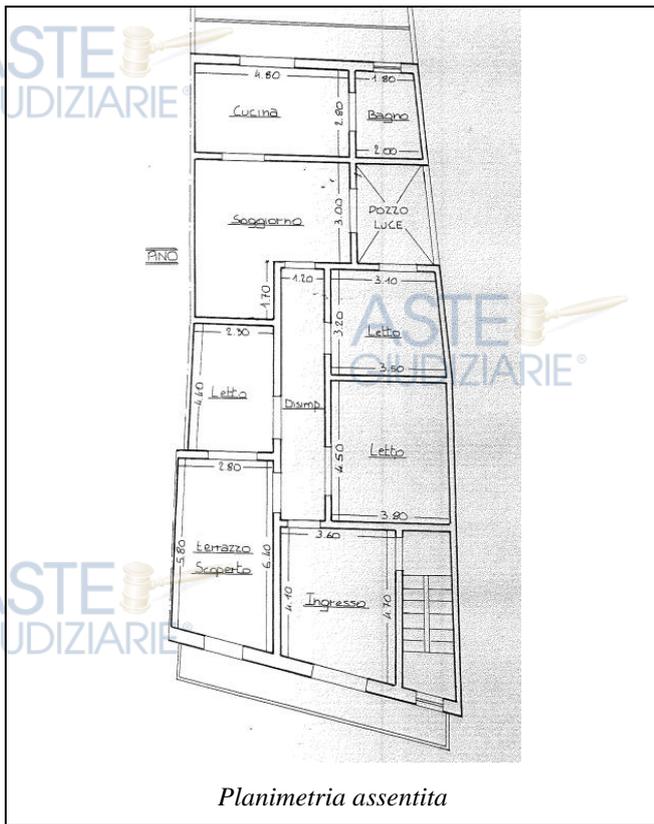
Da regolare accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sava, lo scrivente CTU ha potuto prendere visione e copia della seguente documentazione tecnica presente presso gli archivi edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 593 (Concono – Legge n. 47 del 28.02.1985) rilasciata il 24.11.1995 (a seguito di domanda di sanatoria del 28.04.1985 prot. n. 6671) per ampliamenti realizzati al piano terra e per l'intera sopraelevazione del primo piano del fabbricato sito alla Via dello Schiavo n. 39 (ora n. 20).

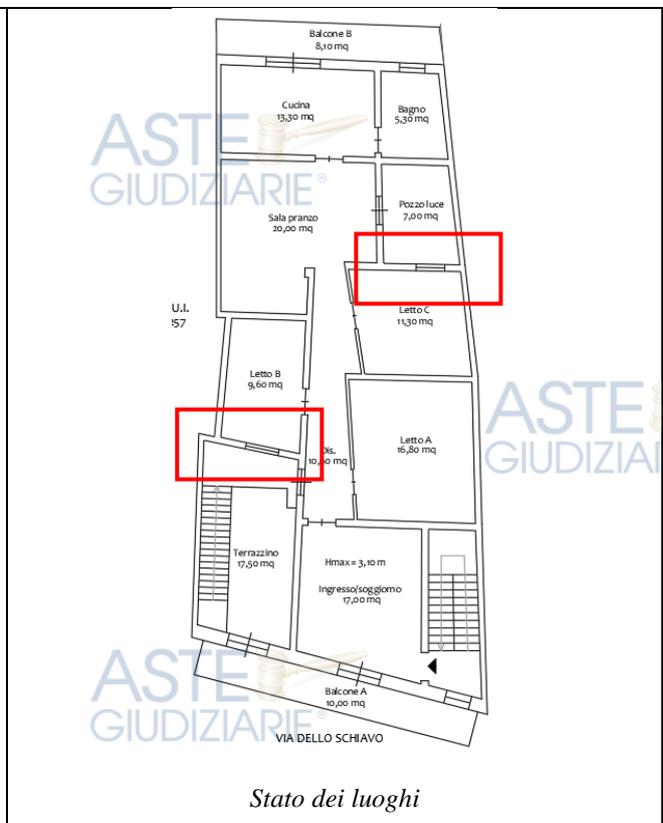
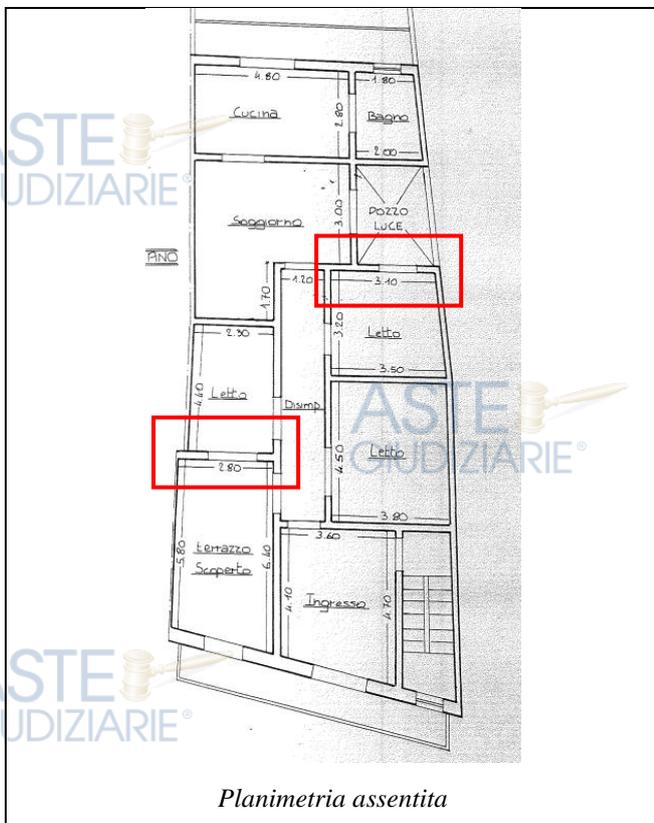
1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, e quanto riportato nella planimetria assentita con il Concono di cui sopra, sono state rilevate le seguenti differenze;

- A. Diversa distribuzione degli spazi interni (ampliamento del disimpegno e riduzione della camera da letto C; spostamento della porta d'ingresso);



B. Riduzione delle aperture finestrate della camera da letto B e della camera da letto C (da porta finestra a finestra).



C. Copertura del pozzo luce (originariamente scoperto).

Il lotto in oggetto ricade, secondo il P.P.T.R., in un'area non soggetta 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:

Le difformità di cui ai punti A e B si configurano come interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) secondo quanto previsto dall'art. 6 bis del DPR 380/2001. Si precisa che la riduzione delle aperture finestrate non rientra tra gli interventi di variazione del prospetto, poiché le aperture sono prospicienti a zone scoperte interne all'abitazione. Nel caso di specie gli interventi sono stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo. Pertanto, è possibile ottenere il titolo in sanatoria presentando una C.I.L.A. in sanatoria (C.I.L.A. tardiva) e pagando una sanzione pecuniaria di € 1.000 (art. 6 – bis comma 5 del DPR 380/2001). Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico, sanzione e diritti di segreteria, pari a circa € 2.500,00.

Per quel che concerne la difformità di cui al punto C, ovvero la copertura del pozzo luce, si dovrà provvedere al necessario ripristino della condizione originaria, attraverso la rimozione del sistema di copertura, per un costo pari a circa € 1.000,00.

L'immobile risulta attualmente sprovvisto di Certificato di Agibilità, pertanto, sarà necessario ottenerlo mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.Agi.), secondo quanto previsto dall'art. 24 del DPR 380/2001. La segnalazione tardiva, rispetto alla data di ultimazione dei lavori, prevederà il pagamento di una sanzione. Il costo complessivo di tale attività, comprensivo dell'onorario del tecnico, della sanzione, dei certificati di conformità degli impianti e del certificato di idoneità statica (o collaudo statico se esistente), sarà pari a circa € 4.000,00.

1.11. 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 rilevato sia difformità planimetriche relative alla diversa distribuzione degli spazi interni ed all'assenza dei balconi nonché una errata indicazione in mappa del fabbricato. Difatti, nello stralcio di mappa catastale della p.lla 254 il fabbricato è stato erroneamente campito come area scoperta.

Alla luce di tali difformità, lo scrivente, al fine di rettificare la reale estensione del fabbricato in mappa, ha dapprima provveduto a presentare apposita pratica Pregeo (rettifica del tipo mappale) approvata in data 11.12.2024 prot. n. TA0161929. Successivamente è stata eseguita una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento dei balconi mediante pratica

Docfa registrata il 12.12.2024 prot. n. TA0162252, nonché accatastamento del lastrico solare di proprietà attraverso apposito Docfa registrato il 13.12.2024 prot. n. TA0162794.

Si riportano di seguito i dati catastali del lotto a seguito delle rettifiche eseguite:

Dati catastali post - variazione							
Comune di Sava (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	49	254	3	A/3	3	6,5 vani	€ 503,55
			4	F/5	-	138,00 mq	-
<p><i>In ditta:</i> [REDACTED], per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di separazione dei beni;</p> <p>[REDACTED], per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di separazione dei beni.</p>							

1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento 29.08.2024						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	½ + ½	Atto di compravendita	Notaio Vittoria Calvi	16.11.2005	22.11.2005	18919
Sava (TA) - Fg. 49, p.lla 254, sub. 2						
<p><u>Note:</u> tramite atto di compravendita per notar Vittoria Calvi del 16.11.2005, rep. n. 116682/10519, trascritto in Taranto il 22.11.2005 ai nn. 29948/18919, i coniugi [REDACTED] acquistavano dal sig. [REDACTED] la piena proprietà, per la quota indivisa di ½ ciascuno in regime di separazione legale dei beni, dell'abitazione indipendente al primo piano, con annesso lastrico solare, dello stabile sito in Sava (TA) alla Via dello Schiavo n. 20, censita in NCEU al fg. 49, p.lla 254, sub. 2 (ora subb. 3 – 4).</p>						
<p><u>Note:</u> al sig. [REDACTED] la piena proprietà del bene in esame è pervenuta tramite atto di compravendita per notar Magda Garofalo del 16.03.1998, rep. n. 20959, trascritto il 07.04.1998 ai nn. 4732/3842, da [REDACTED] (ciascuno proprietario per la quota indivisa di 1/3).</p>						

1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Tabella 5: Trascrizioni

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
22480	17109	29.08.2024	Pignoramento		
<p>Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, quota indivisa di ½ ciascuno in regime di separazione legale dei beni, dell'abitazione indipendente al primo piano, con annesso lastrico solare, dello stabile sito in Sava (TA) alla Via dello Schiavo n. 20, censita in NCEU al fg. 49, p.lla 254, sub. 2 (ora subb. 3 – 4), in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 25.06.2024.</p>					

Tabella 6: Iscrizioni

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
29949	7801	22.11.2005	Ipoteca volontaria		
<p>Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di (capitale € 80.000,00, totale € 160.000,00) per notar Calvi Vittoria con atto del 16.11.2005 rep. n. 116683, iscritta il 22.11.2005 ai nn. 29949/7801, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà, quota indivisa di ½ ciascuno in regime di separazione legale dei beni, dell'abitazione indipendente al primo piano, con annesso lastrico solare, dello stabile sito in Sava (TA) alla Via dello Schiavo n. 20, censita in NCEU al fg. 49, p.lla 254, sub. 2 (ora subb. 3 – 4).</p>					
<p>Note: risulta l'annotazione n. 2636 del 12.10.2009 per surrogazione a favore di [REDACTED] [REDACTED], in virtù di atto per notar Aldo Gargano del 23.09.2009, rep. n. 71780, trascritta il 12.10.2009 ai nn. 28429/2636.</p>					

Tabella 7: Iscrizioni

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
8611	863	01.04.2019	Ipoteca giudiziale		
<p>Note: Ipoteca giudiziale iscritta il 01.04.2019 ai nn. 8611/863 derivante da atto giudiziario del Tribunale di Taranto del 29.04.2017 rep n. 1418 a garanzia della somma di € 23.761,15, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'abitazione indipendente al primo piano, con annesso lastrico solare, dello stabile sito in Sava (TA) alla Via dello Schiavo n. 20, censita in NCEU al fg. 49, p.lla 254, sub. 2 (ora subb. 3 – 4).</p>					

1.14. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che l'immobile non è parte di un condominio e non vi sono spese insolute di alcun tipo.

1.15. 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.

1.16. 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	140,40	100%	140,40
Muri perimetrali condivisi	0,00	50%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	25,00	30%	7,50
	10,60	10%	1,06
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante (lastrico solare)	25,00	15%	3,75
	115,80	5%	5,79
Superficie commerciale			158,50

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.	545,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	498,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	530,00	€/mq
Valore medio unitario	524,33	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -13,20 %.

Valore di mercato unitario corretto	455,12	€/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 [€]
3,20	507,20	6086,40

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	4 869,12 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	7,82	%
r corretto	7,98	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	385,13	€/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 e quelle relative all'attività di sanatoria urbanistica.

Tabella 8: Determinazione valore di mercato

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
420,13	€ 66 589,97	7 500,00 €	59 089,97 €	2 954,50 €	56 135,47 €

VALORE COMPLESSIVO: € 56.000,00

1.17. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare al primo piano, dotata di lastrico solare di proprietà, dello stabile residenziale sito nella zona centrale del Comune di Sava (TA) alla Via dello Schiavo n. 20, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 49, p.lla 259, sub. 3, cat. A/3, classe 3, 6,5 vani, rendita € 503,55 e al fg. 49, p.lla 259, sub. 4, cat. F/5, confinante a nord con la proprietà di cui alla p.lla 252, a sud con la proprietà di cui alla p.lla 257, ad est con Via dello Schiavo e a nord con la proprietà di cui alla p.lla 1170.

L'abitazione, con ingresso indipendente, si compone di ingresso/soggiorno, cucina, sala da pranzo, disimpegno, tre camere da letto ed un bagno, per una superficie utile di 110,90 mq; è altresì dotata di pozzo luce coperto, di due balconi, uno prospiciente la Via dello Schiavo ed uno con affaccio su altra proprietà e di un terrazzino a livello da cui si accede al lastrico solare di proprietà. L'unità immobiliare versa in scarse condizioni di manutenzione, denotate dalla vetustà delle finiture; è dotata di impianto elettrico, termico, idrico e gas, con allaccio alle rispettive reti; l'impianto fognario prevede lo scarico in fossa Imhof (il cui utilizzo è comune all'unità immobiliare del piano terra).

L'immobile è stato assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 593 (Condono – Legge n. 47

del 28.02.1985) rilasciata il 24.11.1995 ed è sprovvisto di agibilità. Sono state riscontrate difformità urbanistico – edilizie il cui importo per l'attività di regolarizzazione è stato debitamente conteggiato nella determinazione del valore di stima del bene.

Dal punto di vista urbanistico sono state riscontrate difformità per cui si è reso necessario presentare dapprima una pratica per rettifica del tipo mappale approvata in data 11.12.2024 prot. n. TA0161929, poi una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento dei balconi mediante pratica registrata il 12.12.2024 prot. n. TA0162252, ed infine accatastamento del lastrico solare di proprietà attraverso apposito Docfa registrato il 13.12.2024 prot. n. TA0162794.

Attualmente l'intero lotto è occupato dagli esecutati ed utilizzato come 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 13 dicembre 2024

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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