

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 FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO	12
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	12
1.5. MATERIALI E IMPIANTI	13
1.6. STATO MANUTENTIVO	14
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	14
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	15
1.9. CONFINI	18
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	18
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	19
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	20
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	21
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	21
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE	22
1.16. STATO DI POSSESSO	22
1.17. COMODA DIVISIBILITA'	22
1.18. CRITERI DI STIMA	23
1.19. DESCRIZIONE SINTETICA.....	25

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) **268/2025** promossa da [REDACTED] contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In data 03.11.2025 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 31.10.2025 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®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE⁷
GIUDIZIARIE®

- 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

Il sottoscritto CTU fissava l'inizio delle operazioni peritali il giorno 03.12.2025, alle ore 16:30, presso l'immobile pignorato sito in Taranto (TA) alla Via Giacomo Leopardi n. 21. In tale data, alla presenza del custode giudiziario Avv. Mariella Pasquale, lo scrivente non riusciva ad accedere all'immobile e concordava una ulteriore data per ispezionare il bene.

In data 09.12.2025, alle ore 10:15, così come concordato, lo scrivente si recava nuovamente presso il bene oggetto di pignoramento ed ivi, alla presenza del custode giudiziario Avv. Mariella Pasquale, dell'esecutata [REDACTED], la quale concedeva gentilmente l'accesso ai luoghi, della propria sorella [REDACTED] e del proprio consulente finanziario [REDACTED], eseguiva una esauriente rilevazione metrica e fotografica dell'unità immobiliare, 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

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 268/2025 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al secondo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via Giacomo Leopardi n. 21, confinante con detta via, con Via Masaccio, vano scala ed altre unità immobiliari.						
	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	203	3154	41	A/4	4	4,5 vani	€ 418,33

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

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al secondo piano, secondo ingresso a sinistra salendo le scale, dello stabile residenziale sito nel Comune di Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via Giacomo Leopardi n. 21, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 203, p.lla 3154, sub. 41, cat. A/4, classe 4, 4,5 vani, rendita € 418,33 e confinante a nord con Via Giacomo Leopardi, a sud con vano scala ed altra unità immobiliare, ad est con Via Masaccio e ad ovest con altra unità immobiliare.

L'abitazione è suddivisa in ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno, oltre a due balconi con affaccio su Via Masaccio.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nel quartiere Tamburi dell'abitato di Taranto, in un'area residenziale ad alta densità abitativa, caratterizzata da abitazioni condominiali simili a quella in oggetto e dalla presenza di servizi ed attività commerciali anche di prima necessità. La zona è ben servita dal trasporto pubblico urbano.





GIUDIZIARIE®
Figura 1: Ubicazione



GIUDIZIARIE®
Figura 2: Collocazione immobile

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

Lat. 40°29'25.15"N, Long. 17°13'46.78"E.

Il lotto è raggiungibile, entrando a Taranto dalla SS 7, seguendo le indicazioni di seguito: proseguire lungo la Via per Massafra, superare il Porto Mercantile, svoltare leggermente a sinistra

Pr. Es. Immobiliare n. 268/2025

per Vico del Ponte, dopo 160 m svoltare a sinistra per Via Napoli, dopo 450 m continuare su Via Orsini, dopo 170 m alla rotonda prendere la seconda uscita e continuare su Via Orsini, dopo 400 m svoltare a destra per Via Giacomo Leopardi e percorrerla per circa 200 m prima di arrivare a destinazione.

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

L'appartamento in esame è allocato al secondo piano di un fabbricato a destinazione residenziale facente parte di un più grande edificio sito in Via Masaccio angolo Via Giacomo Leopardi e Via Mannarini. L'edificio si sviluppa altimetricamente su otto piani: piano terra ospitante locali commerciali e garage e sette piani superiori adibiti ad appartamenti per civile abitazione. Lo stesso è servito da due corpi scala dotati di ascensore, uno a cui si accede da Via Mannarini n. 4 ed uno con ingresso da Via Giacomo Leopardi n. 21.

L'abitazione pignorata è sita in Via Giacomo Leopardi n. 21 e non, come erroneamente indicato in atti, in Via Mannarini n. 4.

L'edificio ha uno sviluppo planimetrico a "C" e presenta, oltre ad affacci sulle suddette vie, anche un affaccio sul cortile condominiale interno.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento, secondo ingresso a sinistra salendo le scale, è suddiviso in ingresso (7,50 mq), cucina (7,85 mq), soggiorno (18,30 mq), due camere da letto (letto A – 16,60 mq; letto B – 19,60 mq) ed un bagno (4,50 mq). La superficie utile complessiva è di 74,35 mq per un'altezza netta interna di 3,00 m. L'unità immobiliare dispone anche di due piccoli balconi di 2,30 mq ciascuno prospicienti la Via Masaccio. L'esposizione non è ottimale (zona giorno esposta a nord), la luminosità è buona.

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).

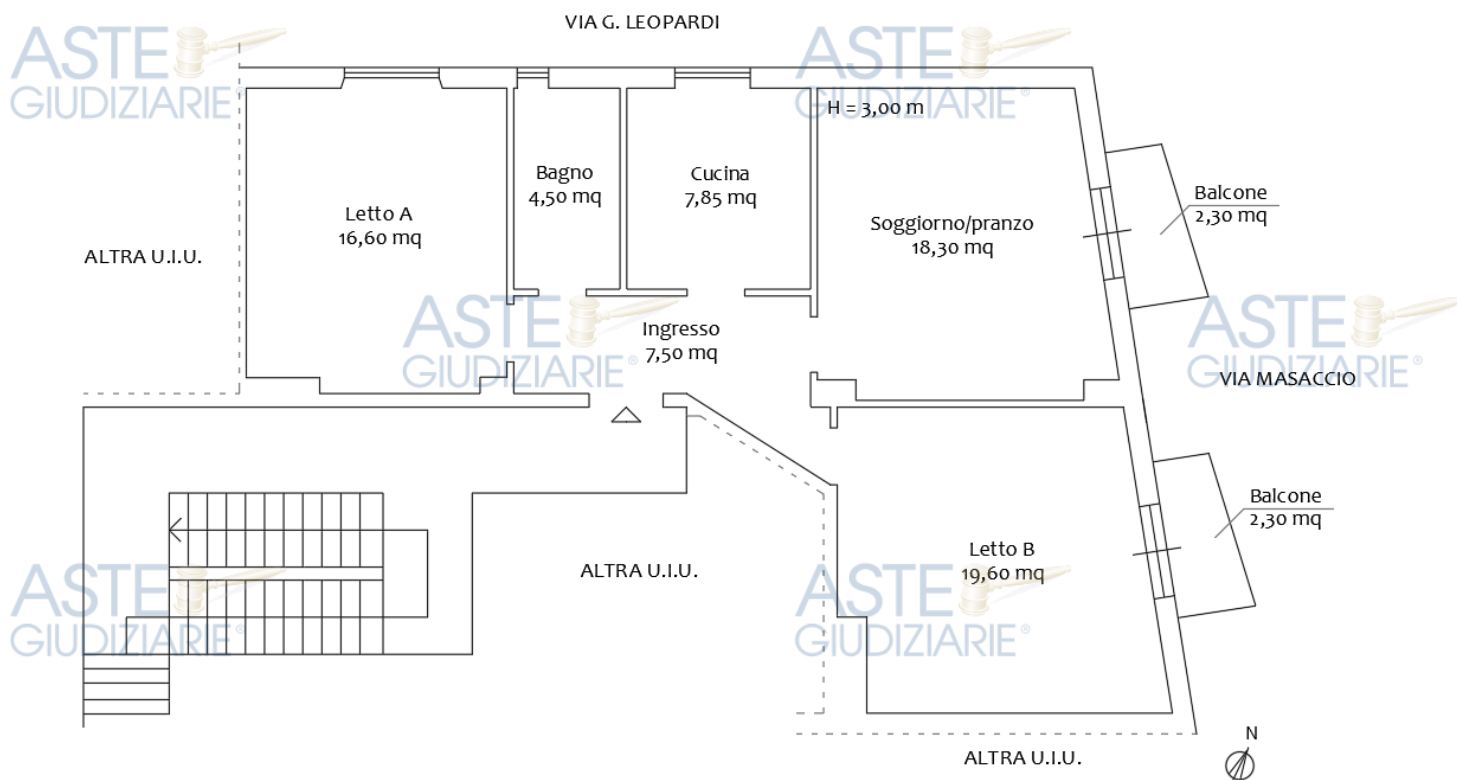


Figura 3: Planimetria immobile

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato residenziale di cui l'unità immobiliare è parte integrante è stato edificato nella seconda metà degli anni 50 con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti costituiti da solai piani in latero – cemento. Le facciate perimetrali sono rivestite al piano terra con elementi in pietra di colore chiaro e ai piani superiori sono rifinite con intonaco e spatolato di colore grigio chiaro.

Il portone d'ingresso condominiale è in pvc di colore nero con vetrate. L'androne d'ingresso è molto ampio, rivestito e pavimentato con marmo di colore chiaro.

La porta d'ingresso dell'abitazione è del tipo blindato. Internamente la pavimentazione è in ceramica di colore chiaro e le pareti sono rifinite con intonaco per interni e tinte di colore grigio chiaro. Il bagno (lavabo, bidet, water e doccia) ha pareti e pavimento rivestiti con elementi in ceramica di colore chiaro.

Le porte interne sono in tamburato di legno di colore bianco e del tipo ad anta battente. Gli infissi sono in pvc di colore bianco, dotate di tapparelle in plastica a funzionamento manuale e zanzariere.

Le porte – finestre sono corredate anche di doppi infissi in anticorodal.

I balconi hanno il parapetto costituito da ringhiera metallica e la pavimentazione in monocottura per esterni di colore grigio.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, fognario e gas, con allaccio alle rispettive reti. Dispone di un impianto di riscaldamento, attualmente non funzionante, costituito da caldaia e caloriferi in ghisa in ogni ambiente.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato residenziale versa in sufficienti condizioni di manutenzione, con necessità di rinnovo delle finiture esterne e di ripristino delle condizioni di degrado dei sottocieli dei balconi. Internamente l'appartamento si presenta in scarse condizioni manutentive: quasi tutte le pareti sono interessate da manifestazioni di degrado consistenti in esfoliazione della pittura, rigonfiamento di intonaco e proliferazione di muffe da condensa, con maggiore concentrazione in corrispondenza delle pareti perimetrali e dell'intradosso del solaio del bagno e dell'ingresso.

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>
Ingresso	7,50
Soggiorno	18,30
Cucina	7,85
Letto A	16,60
Letto B	19,60
Bagno	4,50
<i>Superficie utile abitabile</i>	<i>74,35</i>
Balcone	2,30
Balcone	2,30
<i>Superficie scoperta</i>	<i>4,60</i>

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

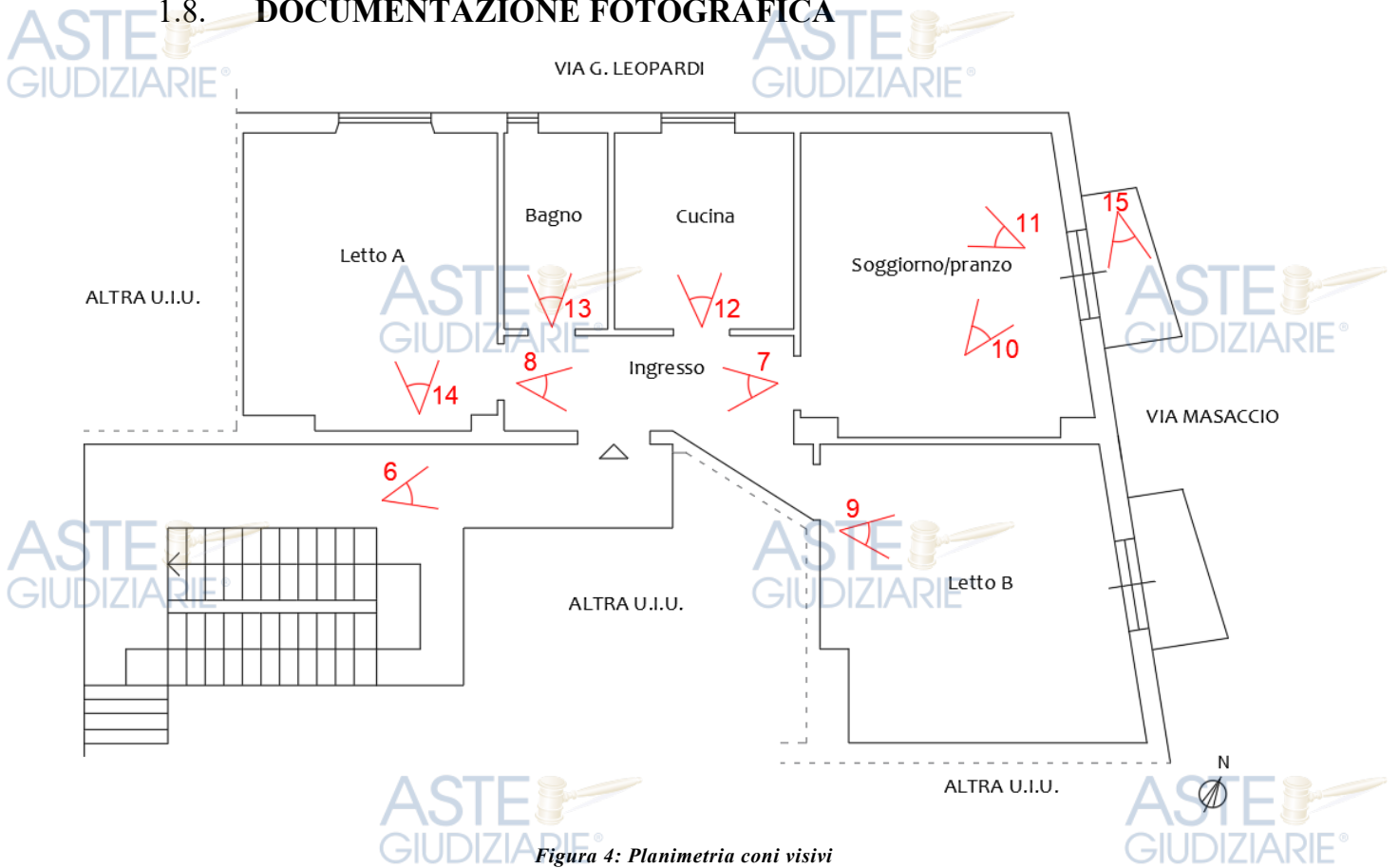


Figura 4: Planimetria con i visivi

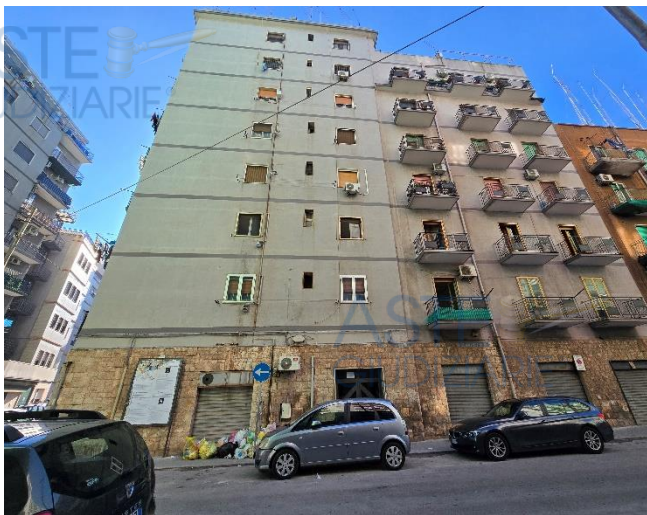


Foto 1 – Prospetto



Foto 2 – Ingresso condominio

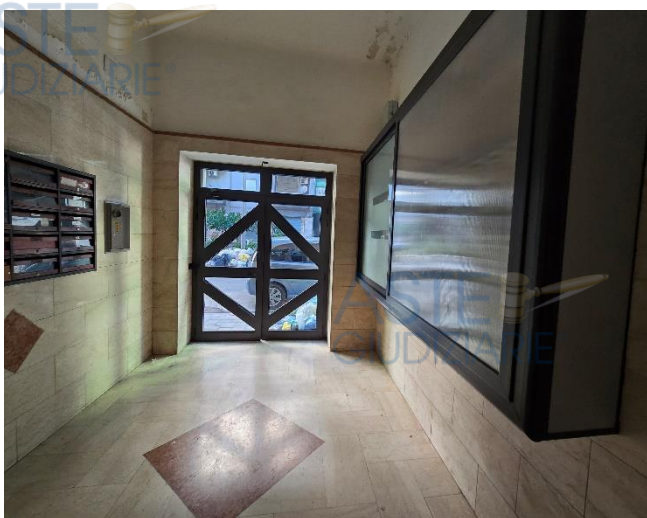


Foto 3 – Androne ingresso condominiale



Foto 4 – Androne ingresso condominiale

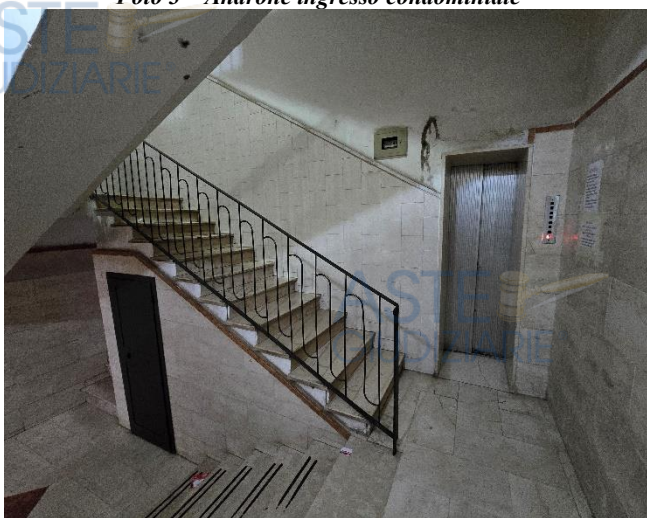


Foto 5 – Vano scala



Foto 6 – Ingresso appartamento

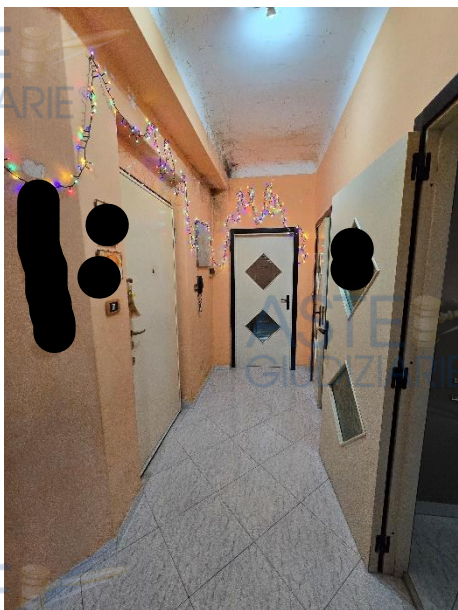


Foto 7 – Ingresso



Foto 8 – Ingresso



Foto 9 – Letto B



Foto 10 – Soggiorno/pranzo

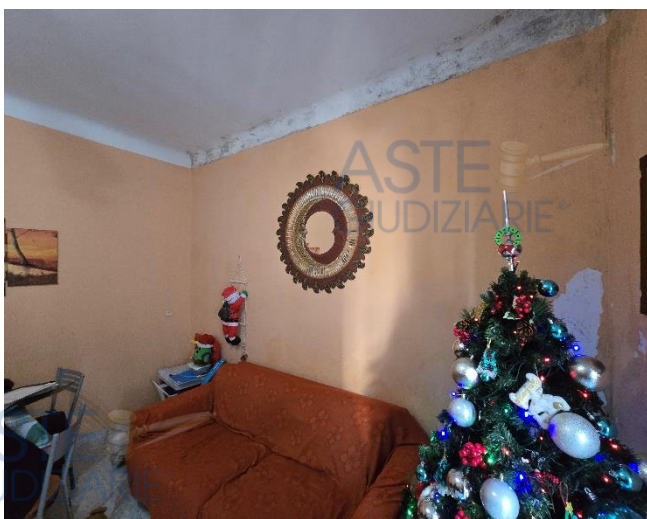


Foto 11 - Soggiorno/pranzo



Foto 12 – Cucina



Foto 13 – Bagno



Foto 14 – Letto A

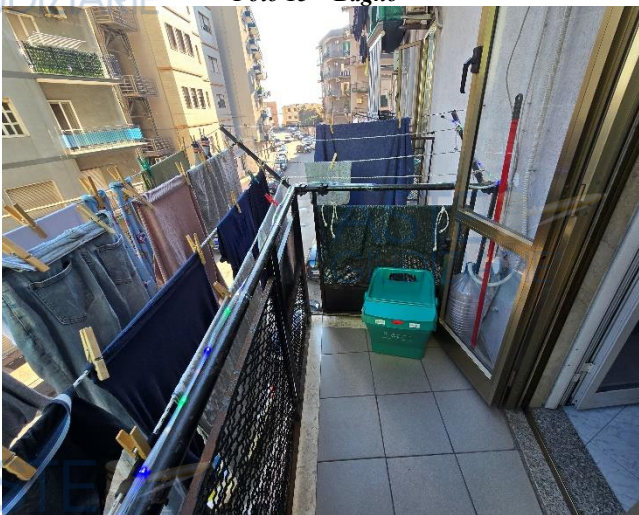


Foto 15 – Balcone

1.9. CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con Via Giacomo Leopardi, a sud con vano scala ed altra unità immobiliare, ad est con Via Masaccio e ad ovest con altra unità immobiliare.

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:

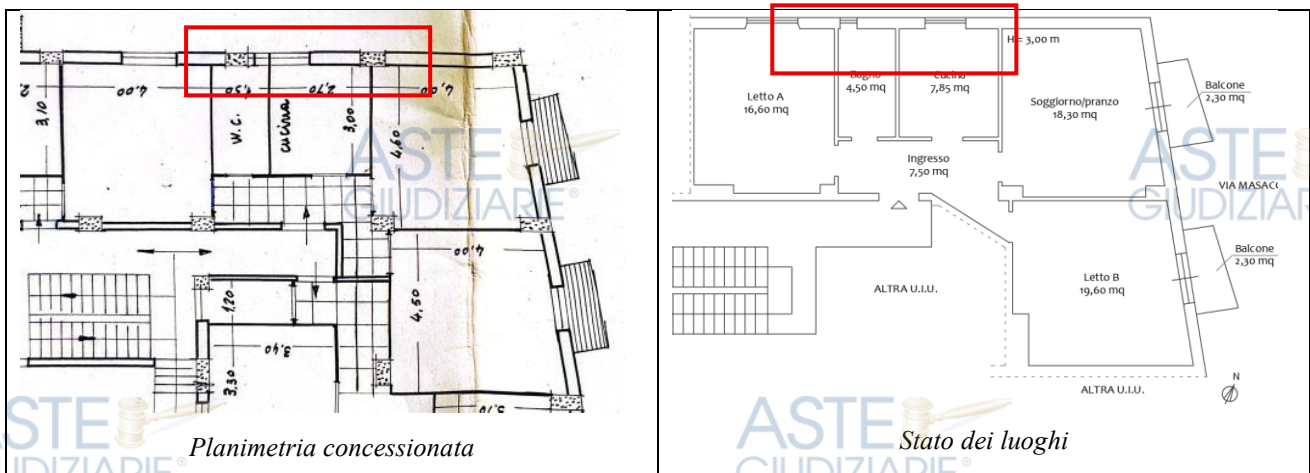
- Concessione Edilizia n. 478 rilasciata il 05.06.1956 per la realizzazione di un fabbricato a carattere economico costituito da piano terra e sei piani superiori in Via Eucalipti (ora Via Masaccio);

- Concessione Edilizia n. 61091/5256 rilasciata il 05.10.1959 per la sopraelevazione del settimo piano del fabbricato di cui alla C.E. n. 478/56;
- Dichiarazione di abitabilità n. 210 del 14.03.1960 relativa all'intero fabbricato composto da piano terra e sei piani superiori;
- Dichiarazione di abitabilità n. 211 del 14.03.1960 relativa al settimo piano del fabbricato in esame.

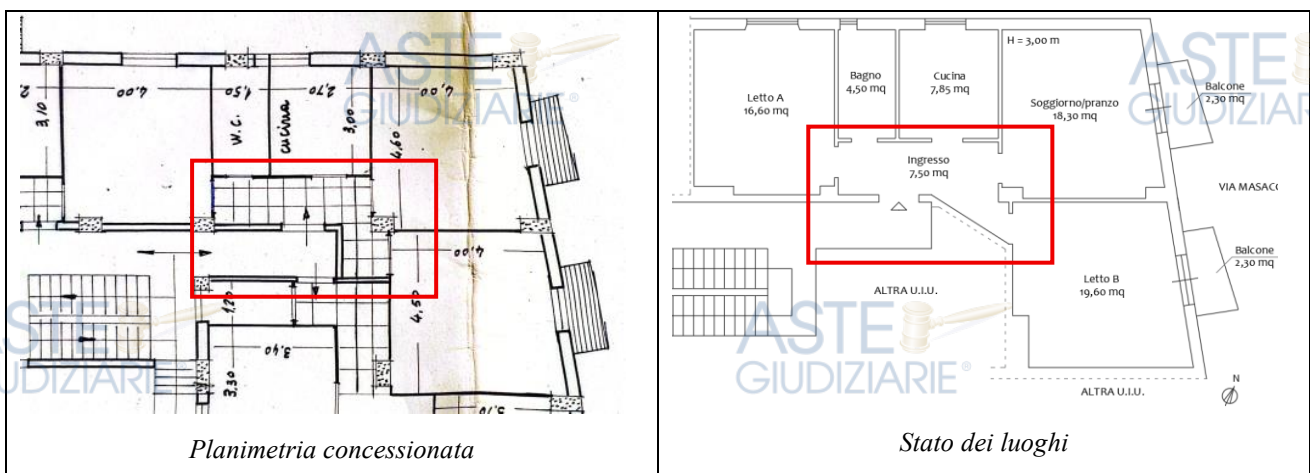
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato direttamente durante le operazioni peritali e quanto riportato nell'ultima pratica edilizia, ovvero nella sopraelevazione del settimo piano, sono state rilevate le seguenti difformità:

- A. Variazione prospettica su Via G. Leopardi consistente nello spostamento delle finestre della cucina e del bagno;



- B. Ridimensionamento della zona d'ingresso dell'appartamento, originariamente avente maggiore estensione;



Si precisa che il lotto in esame ricade, secondo il vigente P.R.G. comunale, in zona “D5-B3 – Zona edilizia esistente di tipo C”. Secondo il P.P.T.R. è soggetto al vincolo di cui al punto 6.1.2 – “Beni Paesaggistici – Territori Costieri”.

Per quel che riguarda la difformità di cui al punto A, trattasi di intervento di variazione prospettica subordinato a Permesso di Costruire (art. 10 del DPR 380/2001). Tale variazione si presenta identica su tutti i piani del fabbricato in questione, a giustificare la circostanza per cui la posizione attuale delle finestre sia stata realizzata in fase di edificazione dell'intero fabbricato e, quindi, nel periodo di validità del permesso di costruire (C.E. 478/56). Pertanto, l'intervento si configura come intervento eseguito in parziale difformità al permesso di costruire (art. 34 del DPR 380/2001). Si precisa che tale intervento non ha comportato creazione di volumi, aumento di superfici utili né alterazioni della sagoma, configurandosi come modifica puntuale dei prospetti, compatibile con il contesto paesaggistico tutelato in cui ricade il fabbricato.

Detto ciò, è possibile sanare tale irregolarità mediante l'applicazione dell'art. 36-bis del DPR 380/2001 [articolo introdotto dalla Legge 105/2024 – Decreto Salva Casa], ovvero mediante l'accertamento di conformità semplificato. Se l'intervento risulta conforme alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'abuso ed alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, è possibile ottenere il titolo edilizio autorizzativo in sanatoria previo pagamento di una oblazione pari al doppio del costo di costruzione dell'immobile incrementato del 20% (pari a circa € 1.500,00).

La difformità di cui al punto B consiste nel frazionamento dell'unità immobiliare in esame e fusione di una porzione del vano ingresso all'unità immobiliare confinante. In questo caso, la pratica di frazionamento e fusione di due unità immobiliari è stata realizzata in assenza di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), così come previsto dall'art. 22 del DPR 380/2001. Anche per questa difformità si può ottenere il titolo in sanatoria applicando l'art. 36-bis del DPR 380/2001, previa verifica della doppia conformità semplificata ed il pagamento di una sanzione solitamente non inferiore ad € 1.032,00.

In conclusione, l'attività di sanatoria urbanistico – edilizia prevederà un esborso complessivo, comprensivo di onorario del tecnico presentatore della pratica, sanzione, oblazione e diritti di segreteria, pari a circa **€ 5.000,00**.

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 una difformità relativa al posizionamento delle finestre ed alla

errata indicazione dell'indirizzo del bene.

Pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire una variazione catastale mediante pratica DOCFA registrata il 30.01.2026 prot. n. TA0009225. 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
Unico	203	3154	41	A/4	4	4,5 vani	€ 418,33
<i>In ditta: [REDACTED], per la quota indivisa di ½ della piena proprietà, in regime di separazione dei beni;</i> <i>[REDACTED], per la quota indivisa di ½ della piena proprietà, in regime di separazione dei beni.</i>							

1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento 08.10.2025						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1 (½+ ½)	Atto di compravendita	Notaio Angelina Latorraca	25.10.2006	27.10.2006	17757
Taranto (TA) - Fg. 203, p.lla 345 (ora 3154), sub. 41						
Note: tramite atto di compravendita per notar Angelina Latorraca del 25.10.2006, rep. n. 119665/17225, trascritto in Taranto il 27.10.2006 ai nn. 28994/17757 i sigg. [REDACTED] acquistavano dai [REDACTED] la piena proprietà, quota indivisa di ½ ciascuno quale bene personale, dell'appartamento al secondo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – rione Tamburi – alla Via Giacomo Leopardi n. 21, censito in NCEU al fg. 203, p.lla 345 (ora 3154), sub. 41.						
Note: ai [REDACTED] la piena proprietà del bene in esame è pervenuta in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Mobilio del 29.08.1991, rep. n. 73139, trascritto in Taranto il 17.09.1991 al NRP 12061.						

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

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
25578	19049	08.10.2025	Pignoramento immobiliare	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto in Taranto il 08.10.2025 ai nn. 25578/19049 gravante sulla piena proprietà, quota indivisa di ½ ciascuno quale bene personale, dell'appartamento al secondo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – rione Tamburi – alla Via Giacomo Leopardi n. 21, censito in NCEU al fg. 203, p.lla 345 (ora 3154), sub. 41, in virtù di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto del 12.08.2025, rep. n. 4222, notificato il 12.08.2025.

Tabella 6: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
3095	754	09.02.2011	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo fondiario di complessivi € 185.400,00, di cui € 123.600,00 per capitale, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], iscritta il 09.02.2011 ai nn. 3095/754, gravante sulla piena proprietà, quota indivisa di ½ ciascuno quale bene personale, dell'appartamento al secondo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – rione Tamburi – alla Via Giacomo Leopardi n. 21, censito in NCEU al fg. 203, p.lla 345 (ora 3154), sub. 41.

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 Giacomo Leopardi n. 21 amministrato dall'amministratore [REDACTED]
- ✓ L'importo mensile delle spese condominiali ordinarie è di circa € 28,00;
- ✓ Risulta insoluta la somma di € 3.874,86 relativa alle spese ordinarie e straordinarie condominiali nonché alle bollette dell'acqua, riferite al periodo tra il 2019 ed il 2025.

1.16. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile era occupato ed utilizzato come residenza principale dall'esecutata [REDACTED]

1.17. COMODA DIVISIBILITA'

Lo scrivente CTU ha valutato opportunamente l'ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso e l'accessibilità del lotto in esame ed ha ritenuto che lo stesso non risulta comodamente divisibile,

secondo quanto disposto dall'ex art. 270 c.c.. Non è dunque possibile stabilire due diverse quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

1.18. 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	83,80	100%	83,80
Muri perimetrali condivisi	4,50	50%	2,25
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	4,60	30%	1,38
	0,00	10%	0,00
Superficie pertinenziale non abitabile	0,00	50%	0,00
	0,00	5%	0,00
Superficie commerciale			87,43

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.	405,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	460,00	€/mq

Pr. Es. Immobiliare n. 268/2025

Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	600,00	€/mq
Valore medio unitario	488,33	€/mq

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	465,87	€/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 lordo 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 [€]
4,27	373,03	4476,42

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	3 581,13 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	10,37	%
r corretto	9,00	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	455,09	€/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 e le spese insolute condominiali.

Tabella 7: Determinazione valore di mercato abitazione

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Spese condominiali insolute</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
460,48	40 259,87 €	5 000,00 €	3 874,86 €	31 385,01 €	1 569,25 €	29 815,76 €

VALORE COMPLESSIVO: € 30.000,00

1.19. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento al secondo piano, secondo ingresso a sinistra salendo le scale, dello stabile residenziale sito nel Comune di Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via Giacomo Leopardi n. 21, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 203, p.lla 3154, sub. 41, cat. A/4, classe 4, 4,5 vani, rendita € 418,33 e confinante a nord con Via Giacomo Leopardi, a sud con vano scala ed altra unità immobiliare, ad est con Via Masaccio e ad ovest con altra unità immobiliare.

L'abitazione è suddivisa in ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto ed un bagno, per una superficie utile complessiva di 74,35 mq ed altezza netta interna di 3,00 m, oltre a due balconi con affaccio su Via Masaccio aventi superficie complessiva di 4,60 mq. L'immobile non ha esposizione ottimale (zona giorno a nord), ha buona illuminazione e si presenta in scarse condizioni manutentive, denotate dalla presenza di manifestazioni di degrado ascrivibili a fenomeni di condensa e/o umidità. È dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e gas, con allaccio alle rispettive reti; dispone di un impianto di riscaldamento, attualmente non funzionante, costituito da caldaia e caloriferi in ghisa in ogni ambiente.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte integrante è stato eretto in forza di C.E. n. 478 rilasciata il 05.06.1956 e successiva C.E. n. 61091/5256 rilasciata il 05.10.1959. È dotato di Dichiarazione di abitabilità n. 210 del 14.03.1960.

Dal punto di vista urbanistico – edilizio sono state riscontrate difformità i cui costi per la sanatoria sono stati debitamente conteggiati nella determinazione del valore di stima del bene.

Dal punto di vista catastale sono state riscontrate difformità per cui si è reso necessario procedere con la variazione catastale registrata il 30.01.2026 prot. n. TA0009225.

Risulta insoluta la somma di circa € 3.800,00 riferita alle spese condominiali ordinarie e straordinarie, debitamente detratta dal valore di stima del bene.

L'abitazione è attualmente occupata ed utilizzata dall'esecutata

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, li 2 febbraio 2026

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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

