

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 295/2024 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 FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO.....	11
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	12
1.5. MATERIALI E IMPIANTI.....	13
1.6. STATO MANUTENTIVO.....	14
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	15
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	16
1.9. CONFINI.....	21
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.....	21
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	21
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	25
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	26
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	27
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	27
1.16. STATO DI POSSESSO.....	27
1.17. CRITERI DI STIMA.....	28
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA.....	30

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) **295/2024** promossa da [REDACTED] contro:

In data 15.11.2024 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 13.11.2024 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

similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi 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>		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 295/2024 R.G.Es.	Unico	Diritto di proprietà esclusiva, appartenente ai sigg. ██████████ ██████████ in comunione legale dei beni, dell'immobile sito nel Comune di Sava (TA) alla Via Augusto Righi snc, censito in Catasto Fabbricati del detto Comune al fg. 14, p.lla 452, sub. 5, p. 2, cat. A/3, vani 7, classe 3, rendita € 542,28.
	A FAVORE	██████████
	CONTRO	██████████

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Sava (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	14	452	5	A/3	3	7 vani	€ 542,28
<i>In ditta: ██████████ ██████████ per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ██████████</i>							
<i>██████████ ██████████, per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con ██████████</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) Visura storica catastale 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

Pr. Es. Immobiliare n. 295/2024

- 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. Giuseppe Sallustio, quale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 27.01.2025, alle ore 16:00, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Sava (TA) alla Via Augusto Righi n. 15. Alla presenza dei sigg. [REDACTED], eseguiti, 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. 295/2024 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al secondo ed ultimo piano dello stabile residenziale sito in Sava (TA) alla Via Augusto Righi n. 15, confinante con detta via, con area esterna condominiale, con pozzo luce, con altra unità immobiliare di cui al numero civico 13 di detta via e con la proprietà di cui alla p.lla 500.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	49	254	2	A/3	3	6,5 vani	€ 503,55
<p>In ditta: [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]</p>							

Pr. Es. Immobiliare n. 295/2024

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al secondo ed ultimo piano dello stabile residenziale sito in Sava (TA) alla Via Augusto Righi n. 15, censito in N.C.E.U. al fg. 14, p.lla 452, sub. 5, cat. A/3, classe 3, 7 vani, rendita € 542,28 e confinante a nord con pozzo luce e la proprietà di cui alla p.lla 500, a sud con Via Augusto Righi, ad est con l'area esterna condominiale e ad ovest con l'unità immobiliare di cui al civico 13 di detta via.

L'abitazione si compone di ingresso, soggiorno, cucina, cucinino, disimpegno, tre camere da letto ed un bagno, oltre ad una piccola loggia con affaccio nel pozzo luce interno e ad un balcone prospiciente la Via A. Righi.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona periferica settentrionale del Comune di Sava (TA), poco distante dal Cimitero comunale, in un'area residenziale completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di fabbricati, con sviluppo massimo su due piani, a media densità abitativa. Si segnala, inoltre, la modesta presenza di attività commerciali, anche di prima necessità.



Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione immobile

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

Lat. 40°24'28.21"N, Long. 17°33'37.79"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 rotonda prendere la seconda uscita per Corso Vittorio Emanuele, dopo 1,3 km svoltare a sinistra per Via Regina Elena, dopo 85 m svoltare a destra per Piazza della Vittoria, dopo 42 m svoltare a sinistra, proseguire per 350 m e dopo svoltare a destra per Via A. Righi, e percorrerla per circa 130 m prima di arrivare a destinazione.

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

L'immobile in esame è parte integrante di un fabbricato residenziale, realizzato intorno agli anni 70, che si sviluppa su tre piani: piano terra ospitante due locali garage ed un locale commerciale, ciascuno avente ingresso indipendente da pubblica via, e due piani superiori adibiti ad appartamenti per civile abitazione, due per piano. L'accesso ai piani superiori avviene mediante due distinti corpi scala (di cui ai civici 13 e 15 di Via Augusto Righi), ciascuno conducente a due soli appartamenti (uno al piano terra ed uno al primo piano).

Lo stabile residenziale è dotato di tre pozzi luce interni (uno centrale e due esposti a nord) e di una modesta area esterna pertinenziale, un corridoio che si estende per tutta la dimensione trasversale del

Pr. Es. Immobiliare n. 295/2024

fabbricato che conduce al retro dello stesso e risulta essere comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono.

L'edificio presenta tre affacci, uno a sud sulla pubblica Via Righi, uno ad est sull'area esterna pertinenziale ed uno a nord prospiciente altre proprietà.

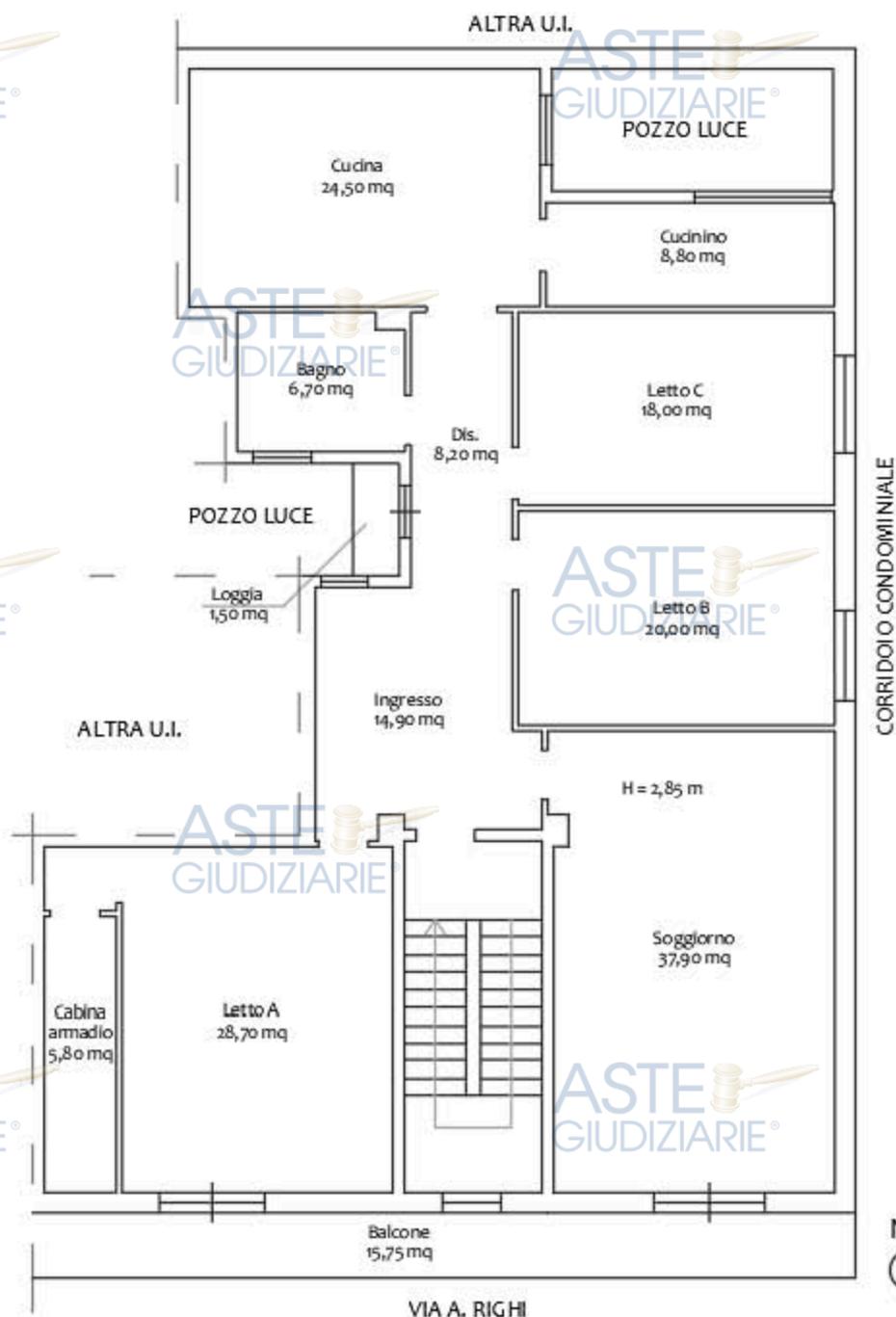
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato è un appartamento per civile abitazione sito al secondo ed ultimo piano dello stabile residenziale di cui al civico 15 di Via A. Righi. Lo stesso è suddiviso in ingresso (14,90 mq), soggiorno (37,90 mq), cucina (24,50 mq), cucinino (8,80 mq), disimpegno (8,20 mq), tre camere da letto (letto A – 28,70 mq, dotato anche di ripostiglio di 5,80 mq; letto B – 20,00 mq; letto C – 18,00 mq) e bagno (6,70 mq). La superficie utile è di 173,50 mq per un'altezza netta interna di 2,85 m.

L'abitazione possiede quattro affacci, uno ad est sull'area esterna condominiale, uno a nord sul pozzo luce, uno ad ovest sull'altro pozzo luce interno ed uno a sud sulla pubblica via. Prospiciente alla Via Righi vi è un balcone di 15,75 mq. L'affaccio sul pozzo luce interno all'intero stabile (quello esposto ad ovest rispetto all'appartamento de quo) avviene per mezzo di una piccola loggia di 1,50 mq.

L'unità immobiliare dispone di buona esposizione ed illuminazione. 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte integrante è stato realizzato intorno agli anni 70 con struttura portante mista in muratura e c.a. e solai piani in latero – cemento. Le chiusure perimetrali sono state realizzate in muratura: la facciata prospiciente la pubblica via è completamente rivestita con piastrelle di colore marroncino, quella con affaccio sull'area esterna condominiale è rivestita completamente con intonaco civile per esterni e tinteggiatura di colore bianco, mentre la facciata sul

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

retro, quella esposta a nord, a livello del secondo piano non ha elementi di rivestimento e si presenta con i materiali portanti a vista. Il portone condominiale è in anticorodal con vetrate scure. Il vano scala ha le pareti rivestite con intonaco per interni e tinteggiatura dai colori chiari, mentre la pavimentazione ed il rivestimento delle rampe, prive di passamano, è in granito.

La porta d'ingresso all'abitazione è in legno di colore marrone e non è blindata. All'interno la pavimentazione è risalente all'anno di realizzazione dell'edificio, mentre le pareti sono rivestite con intonaco per interni e tinteggiatura colorata. Nella cucina è presente un camino in muratura. Il cucinino ha una pavimentazione in gres porcellanato di colore chiaro. Nel bagno (lavabo, bidet, water e doccia) le pareti sono parzialmente rivestite con elementi in ceramica dai colori chiari.

Le porte interne sono del tipo ad anta battente in legno di colore marrone scuro e di vecchia fattura.

Gli infissi delle aperture nel prospetto sud (soggiorno e camera da letto A) sono in legno a singolo vetro di colore bianco e sono dotati di persiane esterne di colore marrone scuro. Tutti gli altri infissi sono in legno, a singolo vetro, con telaio di colore marrone scuro, dotati di tapparelle in plastica.

I balconi hanno pavimentazione in cotto per esterni di colore marrone e parapetto costituito da ringhiera metallica di colore marrone.

L'abitazione possiede impianto elettrico, impianto idrico, con allaccio alla rete pubblica, impianto fognario, con scarico in pozzo nero, e impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas e costituito da terminali in ghisa in ogni stanza.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Lo stabile residenziale versa in pessime condizioni manutentive, denotate dalla necessità di rinnovo delle finiture esterne, dalla realizzazione del rivestimento sulla facciata nord e dall'avanzato degrado delle solette dei balconi e della pensilina del terrazzo, i quali si presentano con le armature completamente a vista ed ossidate. Difatti è stata installata una rete protettiva in corrispondenza del sottocielo del balcone dell'abitazione in esame, al fine di contenere la caduta di calcinacci e porzioni di calcestruzzo ammalorati.

All'interno dell'abitazione le condizioni manutentive sono sufficienti: le finiture interne e gli infissi necessitano di un rinnovo (in quanto risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato), sono stati riscontrati danneggiamenti ascrivibili a fenomeni infiltrativi in corrispondenza della parete ad est della camera da letto B, tradotti in esfoliazione della pittura, lesione dello strato di intonaco e presenza di aloni di colore più scuro. Inoltre, è stata riscontrata la presenza di macchie puntiformi di colore nero (muffa) in corrispondenza della parte alta di tutte le pareti perimetrali e di alcune zone dell'intradosso del solaio di copertura (lungo lo sviluppo longitudinale dei travetti portanti), indice di

presenza di ponti termici e di scarso/nullo efficientamento energetico.

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	14,90
Soggiorno	37,90
Cucina	24,50
Cucinino	8,80
Disimpegno	8,20
Letto A	28,70
Letto B	20,00
Letto C	18,00
Ripostiglio	5,80
Bagno	6,70
<i>Superficie utile abitabile</i>	<i>173,50</i>
Balcone	15,75
Loggia	1,50
<i>Superficie scoperta</i>	<i>17,25</i>

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

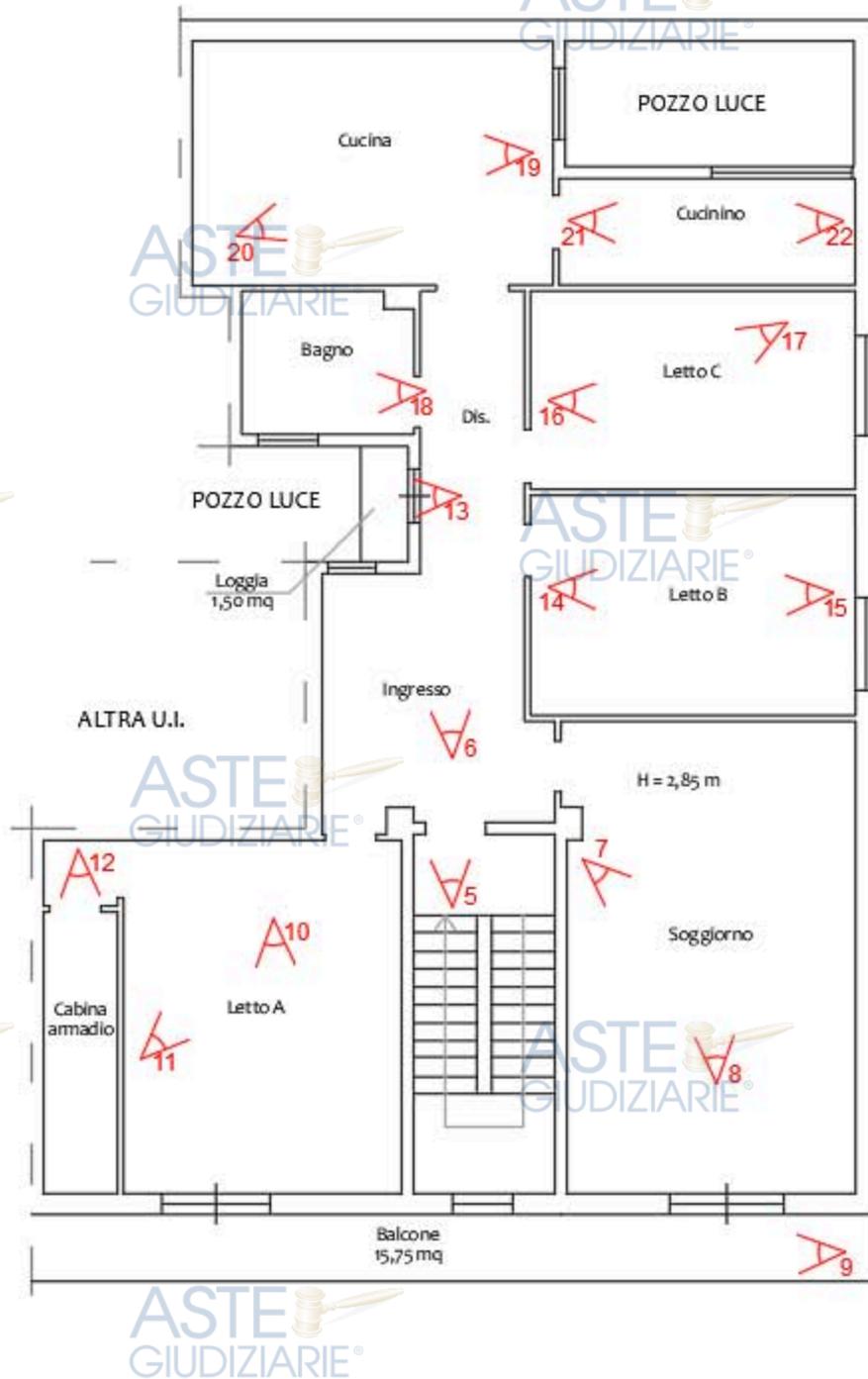


Figura 4: Planimetria con i visivi



Foto 1

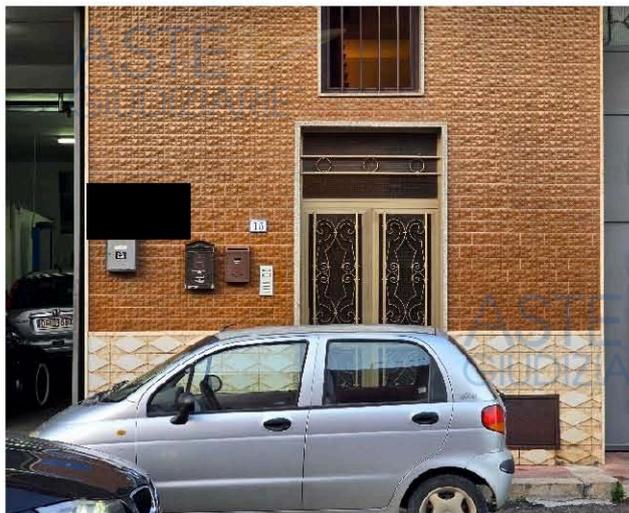


Foto 2

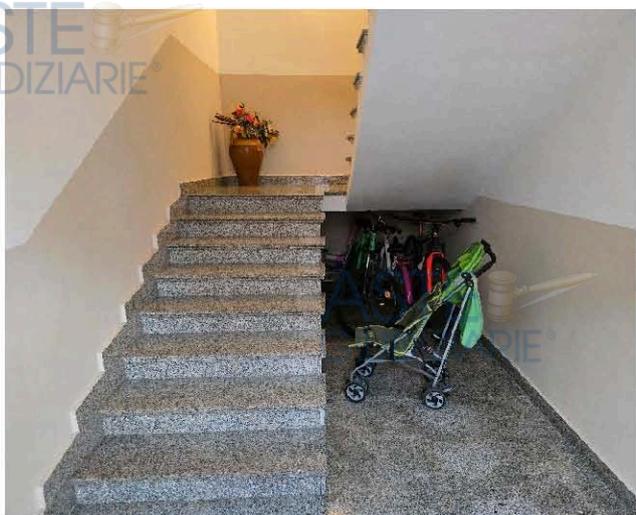


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Pr. Es. Immobiliare n. 295/2024



Foto 7



Foto 8



Foto 9

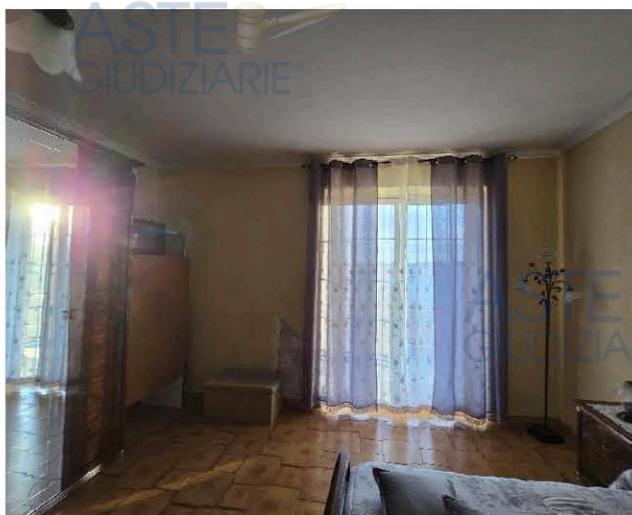


Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

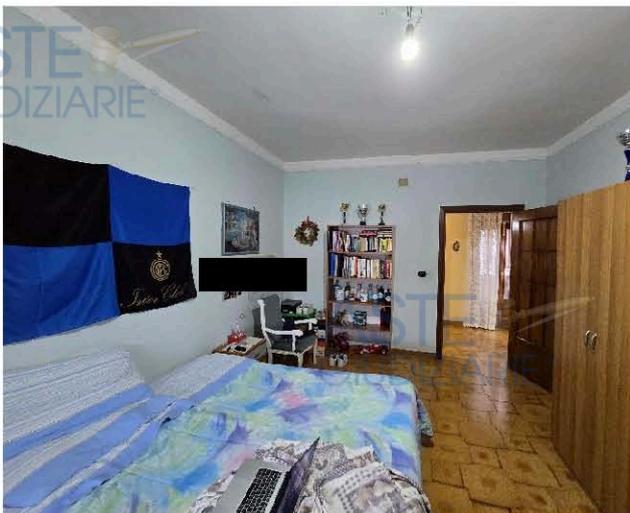


Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18

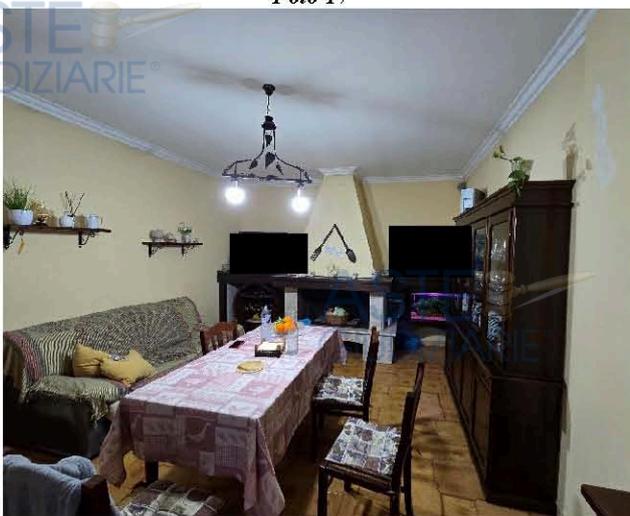


Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22

1.9. CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con pozzo luce e la proprietà di cui alla p.lla 500, a sud con Via Augusto Righi, ad est con il corridoio esterno condominiale e ad ovest con l'unità immobiliare di cui al civico 13 di detta via.

1.10. 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:

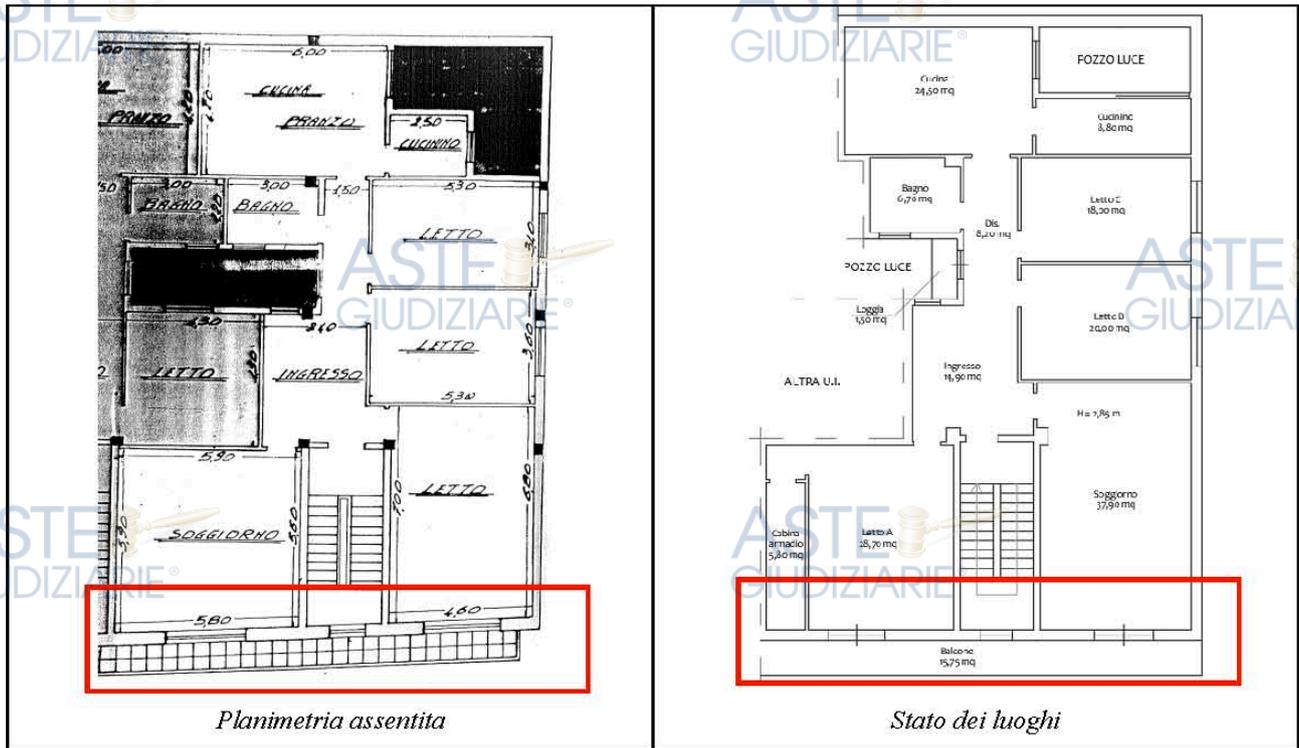
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 301 (Condono – Legge n. 47 del 28.02.1985; Condono Edilizio n. 1264) rilasciata il 23.03.1995 (a seguito di domanda di sanatoria del 16.04.1986 prot. n. 6018) per la realizzazione dell'intero secondo piano dello stabile di cui ai civici 13 e 15 di Via A. Righi.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

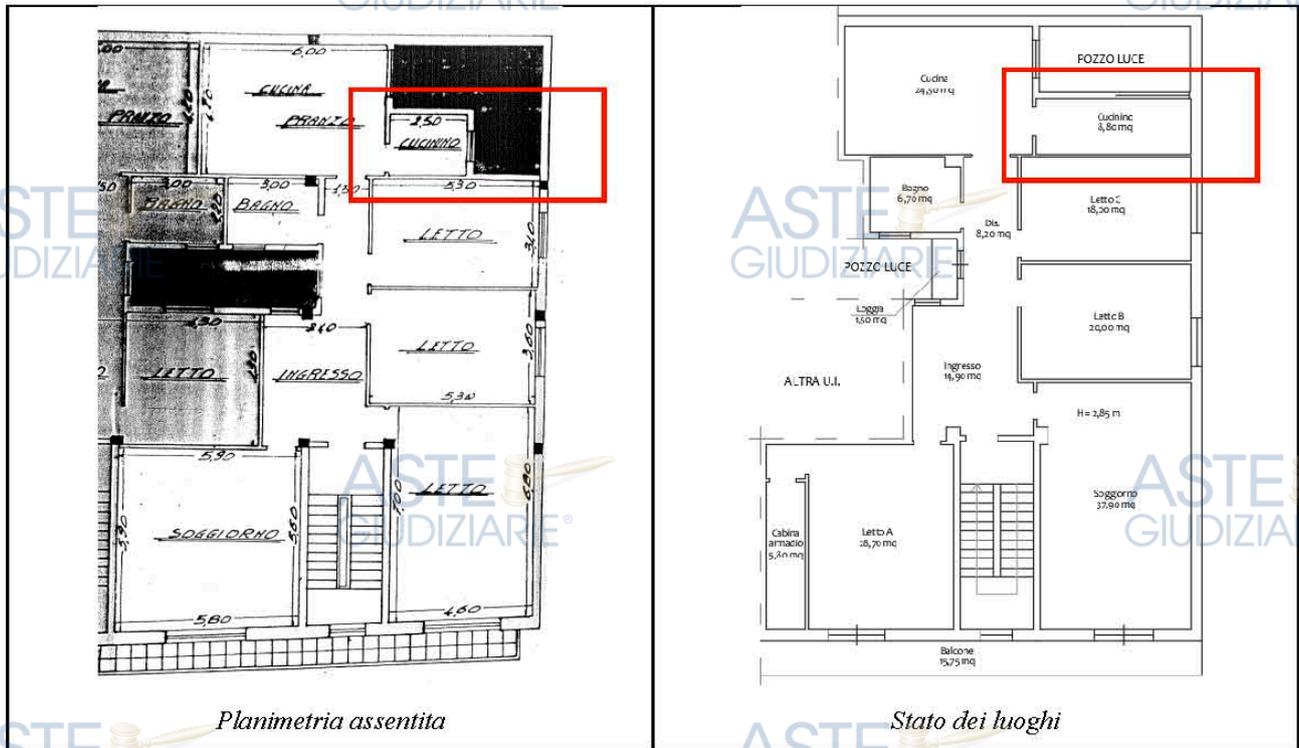
Dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, e quanto riportato nella planimetria assentita con il Condono di cui sopra, sono state rilevate le seguenti differenze;

Pr. Es. Immobiliare n. 295/2024

A. Diverso posizionamento planimetrico della facciata sud del fabbricato;

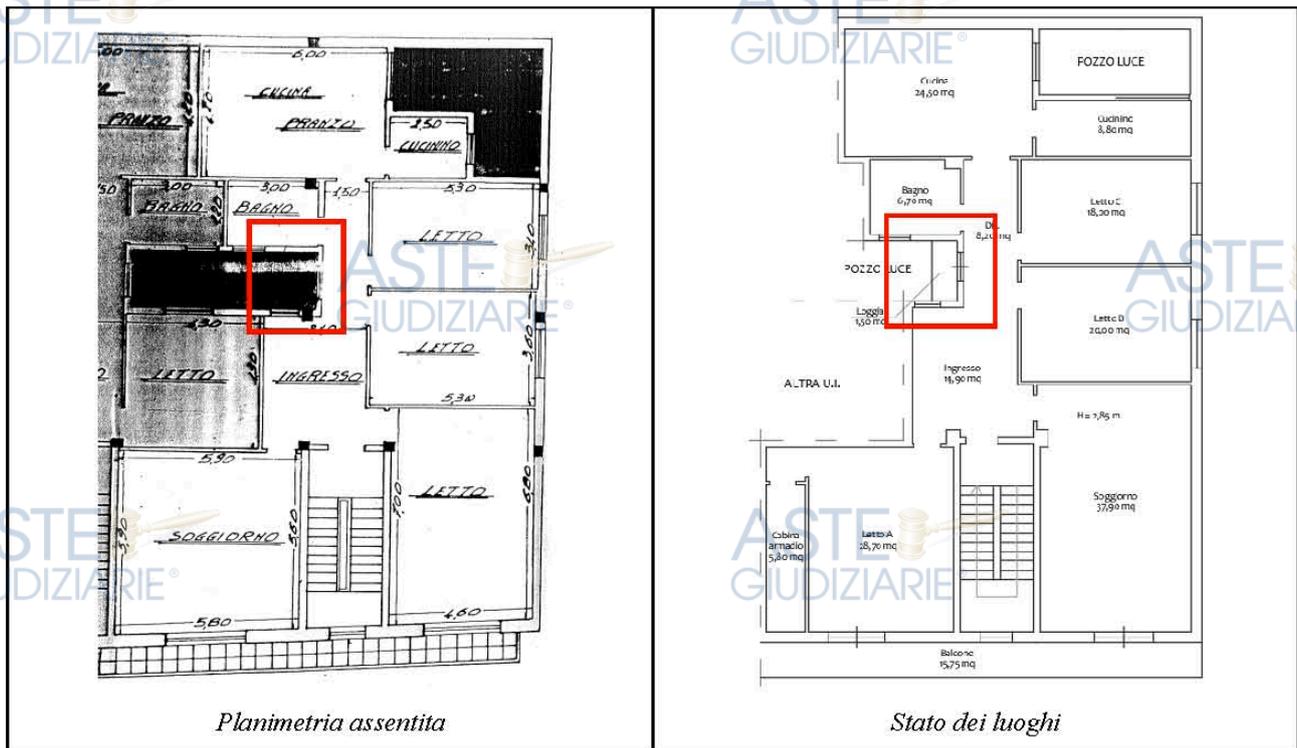


B. Chiusura dell'originario balcone ad ampliare il cucinino.



C. Diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione della cabina armadio);

D. Realizzazione della loggia con affaccio sul pozzo luce interno;



E. Assenza del Certificato di agibilità

Il lotto in oggetto ricade, secondo il P.P.T.R., in un'area non soggetta ad alcun tipo di vincolo.

In merito a quanto detto al punto A, attualmente il fronte sud dell'intero fabbricato ha una posizione planimetrica differente rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici allegati al condono edilizio.

Si riporta di seguito (Fig. 5) la sovrapposizione delle due planimetrie a confronto con l'indicazione della posizione attuale della parete sud (campita in blu) e di quella di cui al condono edilizio (campita in rosso).

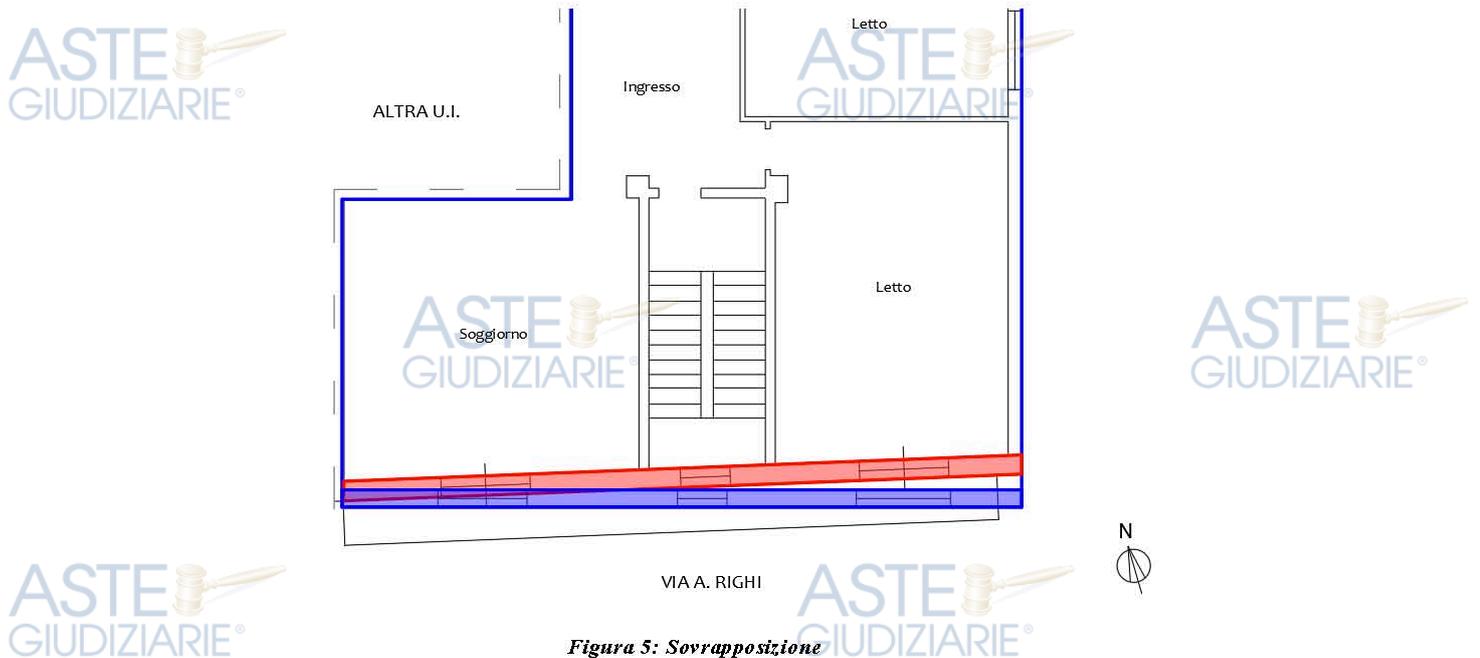


Figura 5: Sovrapposizione

L'attuale posizione planimetrica della parete sud interessa tutto il fabbricato nel suo sviluppo verticale, a dimostrazione del fatto che tale posizione è stata definita in fase di realizzazione dell'intero stabile, quindi anteriormente alla presentazione della domanda di condono edilizio. Di conseguenza, la rappresentazione grafica della posizione planimetrica della parete sud negli elaborati grafici del condono edilizio è errata e non rappresentativa della reale condizione del fabbricato al momento della presentazione della domanda. Ciò si traduce in un *errore materiale di rappresentazione progettuale delle opere*, rientrante nelle tolleranze esecutive definite dall'art. 34-bis del DPR 380/2001 [articolo introdotto dalla Legge 105/2024 – Decreto Salva Casa]. Le tolleranze esecutive non costituiscono violazioni edilizie ma devono essere dichiarate da un tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile (art. 34-bis comma 3 del DPR 380/2001).

Tale attività, comprensiva dell'onorario del tecnico, prevederà un esborso di circa € 1.000,00.

Per quel che concerne le difformità di cui ai punti B e D, l'ampliamento volumetrico del cucinino nonché l'ampliamento di superficie coperta, ottenuto mediante la realizzazione della loggia nel pozzo interno, rientrano tra gli interventi subordinati al permesso di costruire (art. 10 del DPR 380/2001). Nel caso di specie sono stati realizzati in assenza di titolo autorizzativo, costituendo un illecito edilizio. Si precisa che per gli immobili condonati non è possibile ottenere una sanatoria edilizia secondo quanto previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001 (*accertamento di conformità – modificato dalla Legge 105/2004 Decreto Salva Casa*), poiché un immobile condonato, per definizione, non possiede la doppia conformità urbanistica ed edilizia, presupposto necessario per l'applicazione del suddetto articolo.

Pertanto, si dovrà necessariamente provvedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione della loggia nel pozzo luce interno e la demolizione della parete di chiusura dell'originario balcone. Il tutto per una spesa complessiva di circa € 4.000,00.

La difformità di cui al punto C si configura come intervento subordinato a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) secondo quanto previsto dall'art. 6 bis del DPR 380/2001. 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.

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 (in quanto non vi è il collaudo statico), sarà pari a circa € 4.000,00.

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 rilevato sia difformità planimetriche relative alla diversa distribuzione degli spazi interni nonché una errata indicazione in mappa del fabbricato. Difatti, nello stralcio di mappa catastale della p.lla 452 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 05.12.2025 prot. n. TA0011075. Successivamente è stata eseguita una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento mediante pratica Docfa registrata il 18.02.2025 prot. n. TA0017046.

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	14	452	10	A/3	3	7 vani	€ 542,28
In ditta: [REDACTED] per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]							
[REDACTED] per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]							

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 05.11.2024						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	½ + ½	Atto di compravendita	Notaio Giovanni D'Amore	26.01.2007	29.01.2007	1608
Sava (TA) - Fg. 14, p.lla 452, sub. 5 (ora sub. 10)						
<p>Note: tramite atto di compravendita per notar Giovanni D'Amore del 26.01.2007, rep. n. 15986/2081, trascritto in Taranto il 29.01.2007 ai nn. 2455/1608, i coniugi [REDACTED] acquistavano dalla [REDACTED] la piena proprietà, per la quota indivisa di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al secondo ed ultimo piano dello stabile residenziale sito in Sava (TA) alla Via Augusto Righi n. 15, censito in NCEU al fg. 14, p.lla 452, sub. 5.</p> <p>Note: alla [REDACTED] la piena proprietà del bene in esame è pervenuta tramite atto di donazione per notar Ettore Leccese del 18.04.1986, rep. n. 3452, trascritto il 15.05.1986 al n. 6774 di formalità.</p>						

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
27429	20911	05.11.2024	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al secondo ed ultimo piano dello stabile residenziale sito in Sava (TA) alla Via Augusto Righi n. 15, censito in NCEU al fg. 14, p.lla 452, sub. 5, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 30.09.2024.					

Tabella 6: Iscrizioni

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
2456	617	29.01.2007	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di (capitale € 100.000,00, totale € 200.000,00) per notar D'Amore Giovanni con atto del 26.01.2007 rep. n. 15987/2082, iscritta il 29.01.2007 ai nn. 2456/617, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al secondo ed ultimo piano dello stabile residenziale sito in Sava (TA) alla Via Augusto Righi n. 15, censito in NCEU al fg. 14, p.lla 452, sub. 5.					

1.15. 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.

1.16. 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>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	190,80	100%	190,80
Muri perimetrali condivisi	8,10	50%	4,05
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	17,25	30%	5,18
	0,00	10%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante	0,00	15%	0,00
	0,00	5%	0,00
<i>Superficie commerciale</i>			200,03

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.	455,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	402,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	500,00	€/mq
Valore medio unitario	452,33	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è

pari a -7,80 %.

Valore di mercato unitario corretto	417,05	€/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 [€]
2,03	406,72	4880,61

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	3 904,49 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	4,75 %	
r corretto	4,72 %	

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	413,80	€/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 7: 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>
415,43	€ 83 095,54	11 500,00 €	71 595,54 €	3 579,78 €	68 015,76 €

VALORE COMPLESSIVO: € 68.000,00

1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento al secondo ed ultimo piano dello stabile residenziale sito in Sava (TA) alla Via Augusto Righi n. 15, censito in N.C.E.U. al fg. 14, p.lla 452, sub. 10, cat. A/3, classe 3, 7 vani, rendita € 542,28 e confinante a nord con pozzo luce e la proprietà di cui alla p.lla 500, a sud con Via Augusto Righi, ad est con l'area esterna condominiale e ad ovest con l'unità immobiliare di cui al civico 13 di detta via.

L'abitazione, caratterizzata da ottima esposizione ed illuminazione, si compone di ingresso, soggiorno, cucina, cucinino, disimpegno, tre camere da letto ed un bagno, per una superficie utile di 173,50 mq ed altezza netta interna di 2,85 m; possiede una piccola loggia di 1,50 mq con affaccio nel pozzo luce interno e un balcone di 15,75 mq prospiciente la Via A. Righi. Lo stato manutentivo interno è sufficiente, denotato dalla vetustà delle finiture e dalla presenza puntuale di danneggiamenti riconducibili a fenomeni infiltrativi; esternamente l'intero fabbricato necessita di urgente manutenzione straordinaria. L'appartamento dispone di impianto elettrico, idrico con allaccio alla rispettiva rete, fognario con scarico in pozzo nero, e termico alimentato da caldaia a gas e costituito da terminali in ghisa.

L'immobile è stato assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 301/1995 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 catastale sono state riscontrate difformità per cui si è reso necessario presentare dapprima una pratica per rettifica del tipo mappale approvata in data 05.02.2025 prot. n. TA0011075, poi una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento mediante pratica registrata il 18.02.2025 prot. n. TA0017406.

Attualmente il bene è occupato dagli esecutati ed utilizzato 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, li 19 febbraio 2025

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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

