

# TRIBUNALE DI TARANTO

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Procedimento N. 314/2024 R.G. Es.**

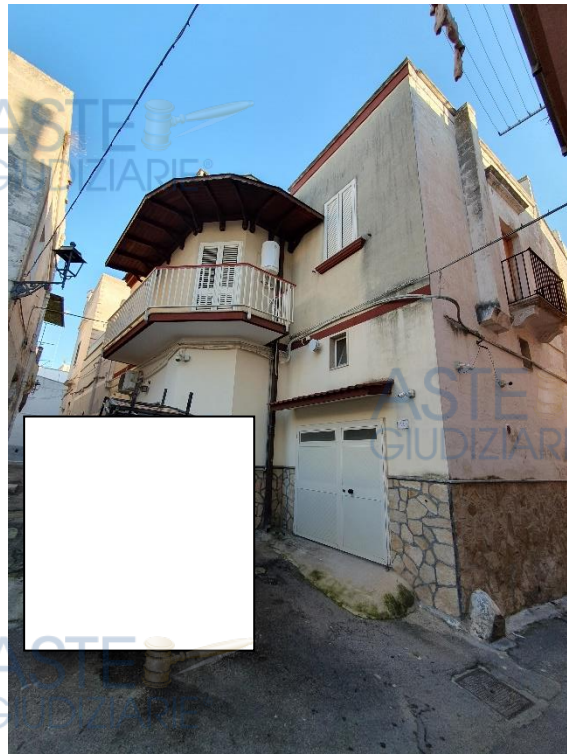
## **LOTTO UNICO**

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

“ [REDACTED] ”

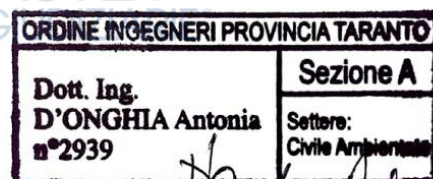
*contro*

“ [REDACTED] ”



*Giudice delle Esecuzioni: Dott. Andrea PAIANO*

*CTU: Ing. Antonia D'ONGHIA*



*Handwritten signature of Antonia D'Onghia*

**INDICE**

PREMESSA .....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI .....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO .....	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	10
1. LOTTO UNICO.....	11
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	11
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA .....	11
1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO .....	13
1.4. MATERIALI E IMPIANTI .....	17
1.5. STATO MANUTENTIVO .....	18
1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	18
1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	19
1.8. CONFINI .....	24
1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA .....	24
1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO .....	24
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	28
1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO .....	29
1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	29
1.14. STATO DI POSSESSO .....	30
1.15. CRITERI DI STIMA .....	30
1.16. DESCRIZIONE SINTETICA.....	32

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA

La sottoscritta dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA (C.F.: DNGNTN85H47L049S), domiciliata in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: antonia.donghia@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2939 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100335, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 314/2024 promossa da [REDACTED] contro:

- [REDACTED].

In data 02.12.2024 la sottoscritta Ing. Antonia D'ONGHIA ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 29.11.2024 con la quale il sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Andrea PAIANO chiedeva alla 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 eseguita 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 nuovi 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 alleggi 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 condominiale, 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:*

a) 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®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE<sup>7</sup>  
GIUDIZIARIE®





- All. 7) Visura storica catastale post-variazione
- All. 8) Planimetria catastale post – variazione
- All. 9) Ricevute di variazione catastale
- All. 10) Titolo di provenienza
- All. 11) Documentazione urbanistica
- All. 12) Nota di trascrizione pignoramento
- All. 13) Certificazione notarile
- All. 14) Ispezione ipotecaria
- All. 15) Riassunto identificativi catastali
- All. 16) Check list controllo sulla documentazione art. 567 cpc
- All. 17) Perizia versione privacy

## SOPRALLUOGO

La scrivente CTU fissava la data di inizio operazioni peritali per il giorno 29.01.2025 alle ore 16:00 presso gli immobili pignorati, come da raccomandata AR del 10.01.2025 inviata all'esecutata all'indirizzo di residenza. Tale comunicazione non è stata recapitata all'esecutata in quanto la stessa non risiede più all'indirizzo di residenza comunicato dal Comune di Massafra e, a seguito di contatti telefonici con [REDACTED], veniva fissata un'altra data per il sopralluogo per il giorno 04.02.2025 alle ore 16:00. In tale data e luogo, alla presenza del sig. [REDACTED] per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, quale ausiliario del G.E., la scrivente constatava l'assenza dell'esecutata e l'impossibilità di accedere agli immobili. Pertanto, veniva fissata un'ulteriore data per il giorno 26.02.2025, alle ore 16:00, comunicata all'esecutata, sia all'indirizzo degli immobili pignorati che all'indirizzo di residenza, tramite raccomandata AR del 06.02.2025.

Il giorno 26.02.2025, alle ore 16:00, la sottoscritta si recava nuovamente presso tali immobili ed ivi, alla presenza del sig. [REDACTED] per l'Istituto Vendite Giudiziarie e dell'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] per la banca creditrice, non riusciva ad accedere agli stessi poiché [REDACTED] non presenziava al sopralluogo. A seguito di intercorsi telefonici con quest'ultima, veniva posticipato il sopralluogo alla data del 05.03.2025 alle ore 16:00.

In data 05.03.2025, alle ore 16:00, alla presenza del sig. [REDACTED] quale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie, dell'Avv. [REDACTED] per la banca creditrice e dell'esecutata [REDACTED], la quale ha gentilmente concesso l'accesso ai luoghi, la sottoscritta eseguiva ispezione diretta di detti beni, rilevandoli metricamente e fotograficamente, 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 di Stato Civile del Comune di Massafra (TA), l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

## INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

La scrivente CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare un unico lotto, come di seguito riportato:

**Tabella 2: LOTTO UNICO**

<b>LOTTO UNICO</b>							
<b>Procedura Esecutiva</b>	<b>Descrizione bene</b>						
N. 314/2024 R.G.Es.	Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare con sviluppo su due livelli sita nel centro storico di Massafra (TA) al Vico II Di Bello n. 7-9-11, confinante con detto vicolo, Via Dante Alighieri ed altre unità immobiliari.						
	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	115	591	1	A/5	2	1,5 vani	€ 54,23
	115	591	2	A/4	3	2,5 vani	€ 129,11
115	592		A/5	2	2 vani	€ 72,30	
<i>In ditta:</i>	<i>[REDACTED], per la piena proprietà quale bene personale.</i>						

# 1. LOTTO UNICO

## 1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

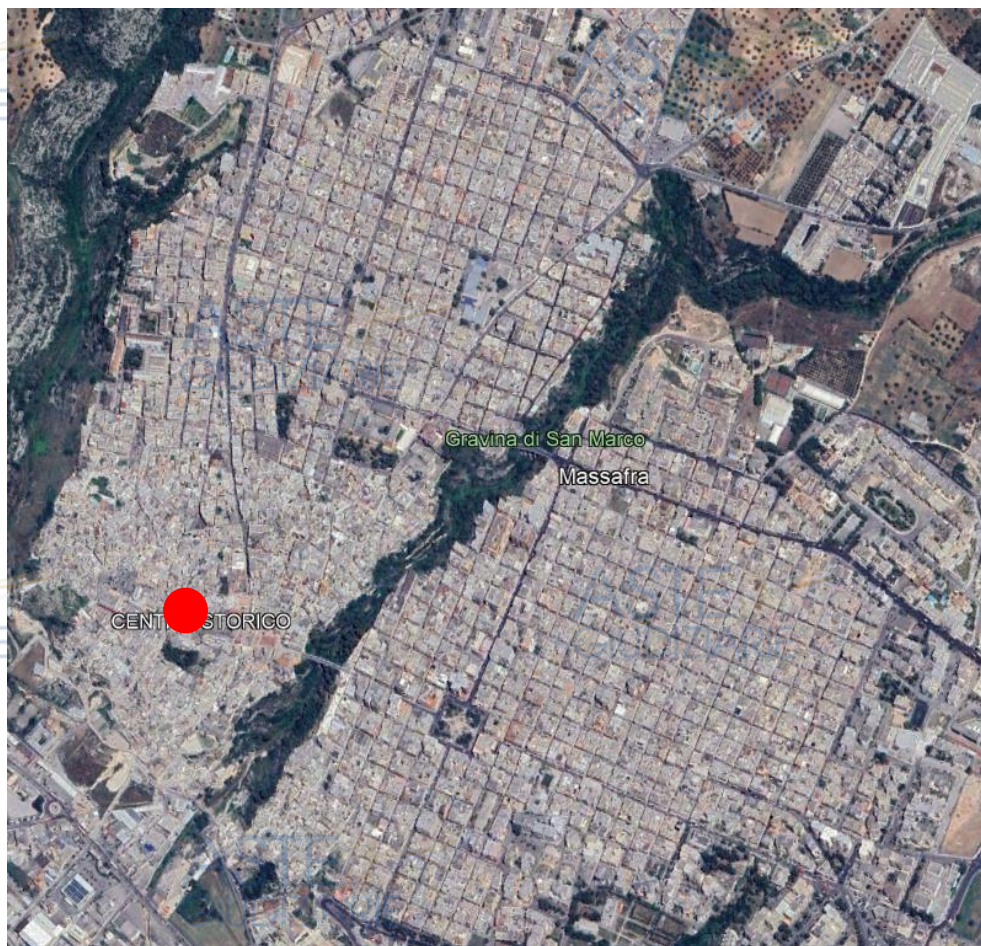
Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare su due livelli sita nel centro storico del Comune di Massafra (TA) al Vico II Di Bello n. 7 – 9 – 11, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 115, p.lla 591, sub. 1, cat. A/5, classe 2, 1,5 vani, rendita € 54,23; al fg. 115, p.lla 591, sub. 2, cat. A/4, classe 3, 2,5 vani, rendita € 129,11 e al fg. 115, p.lla 592, cat. A/5, classe 2, 2 vani, rendita € 72,30.

L'abitazione, confinante a nord con Vico II Di Bello, a sud con le proprietà di cui alle p.lle 590 e 2686, ad est con la proprietà di cui alla p.lla 579 e ad ovest con Via Dante Alighieri, è composta al piano terra da soggiorno/pranzo, cucina e bagno ed al primo piano da quattro vani ed un wc, oltre ad un balcone prospiciente Vico II Di Bello ed uno con affaccio sulla Via Dante Alighieri.

## 1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato in pieno centro storico dell'abitato di Massafra (TA), nelle immediate vicinanze della Parrocchia Gesù Bambino e del plesso scolastico "San Giovanni Bosco". Il centro storico si estende nella zona a sud – ovest di Massafra, ad ovest rispetto alla Gravina, a cui si accede dal Ponte Garibaldi. La zona è costituita da costruzioni storiche e di remota realizzazione, per lo più su sviluppo su due piani, circondate da vicoli di non facile accessibilità carrabile. Vi è la sporadica presenza di attività commerciali, anche di prima necessità.





*Figura 1: Ubicazione*



*Figura 2: Collocazione immobile*

Pr. Es. Immobiliare n. 314/2024

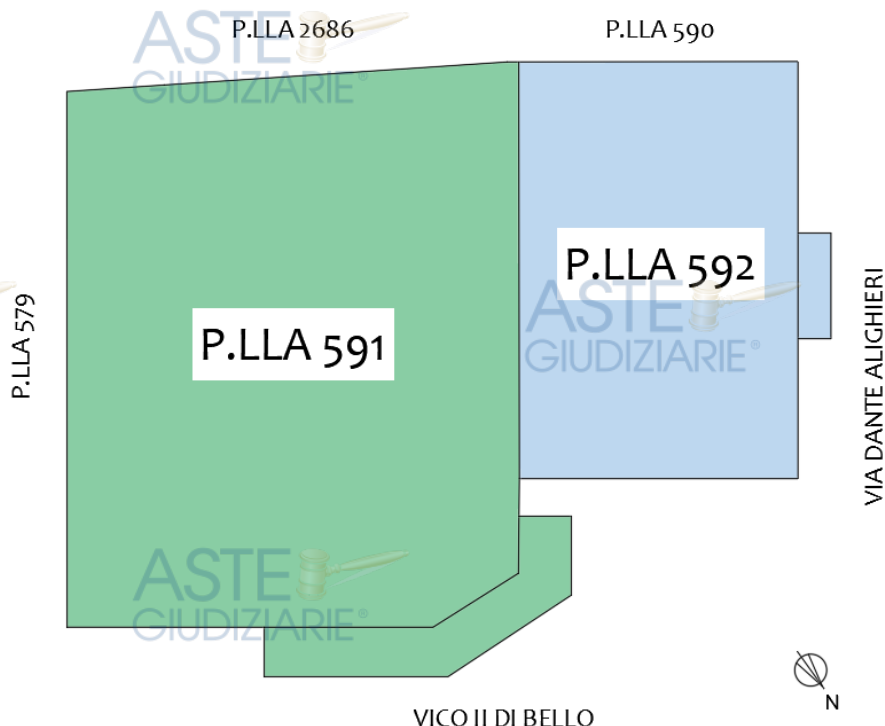
Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:

Lat. 40°35'22.62"N, Long. 17° 6'35.37"E.

Il lotto è raggiungibile entrando in Massafra dalla S.S. 7 prendendo Via La Rotonda, alla rotatoria prendere la seconda uscita per Corso Regina Margherita, dopo 300 m svolta a sinistra per Via Nicotera, dopo 77 m svoltare a destra per Via Matteo Pagliari, dopo 78 m svoltare a sinistra per Corso Italia, continuare sul Ponte Garibaldi e alla fine svoltare a destra, poi subito a sinistra per Largo San Benedetto, continuare su Via Vittorio Veneto, dopo 400 m svoltare a sinistra per Via Goffredo Mameli, dopo 160 m girare a destra per Via Messapia, dopo 140 m svoltare a destra per Via Dante Alighieri e percorrerla per 110 m prima di arrivare a destinazione all'incrocio con Vico II Di Bello.

### 1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'abitazione è costituita da due fabbricati indipendenti (di cui alla p.lla 591 e alla p.lla 592) adiacenti e comunicanti tra di loro, ed è dotata di tre ingressi di cui ai civici 7 – 9 – 11 di Vico II Di Bello.



Al piano terra la stessa è suddivisa in soggiorno/pranzo (32,00 mq), cucina (18,40 mq) e bagno (3,90 mq), per una superficie utile complessiva di 54,30 mq. L'altezza netta interna varia a seconda degli ambienti: nel soggiorno/pranzo (fabbricato di cui alla p.lla 591) è pari a 3,55 m, mentre nella cucina (fabbricato di cui alla p.lla 592) è di 4,40 m; il bagno è stato ricavato nel sottoscala.

L'accesso al primo piano della p.lla 591, ovvero quello sovrastante il soggiorno/pranzo del piano



terra, avviene sia esternamente dal civico 7 di Vico II Di Bello che internamente dal soggiorno/pranzo al piano terra. Lo stesso si presenta suddiviso in tre camere (letto A – 11,00 mq; letto B – 8,60 mq; letto C – 19,50 mq) ed un wc (1,20 mq) ricavato sul pianerottolo della scalinata che dal primo piano conduce al terrazzo. La superficie utile complessiva è pari a 40,30 mq per un'altezza netta interna che è pari a 2,80 m nel letto C e a 3,25 m nei restanti ambienti. Vi è un balcone (4,20 mq) con affaccio su Vico II Di Bello.

Da detto primo piano si accede anche al terrazzo, in parte coperto da tettoia, avente superficie complessiva di 44,50 mq (37,80 mq al netto dei parapetti).

Dalla cucina al piano terra si accede internamente al sovrastante primo piano (p.lla 592) costituito da una sola stanza di circa 20,80 mq ed altezza netta interna di circa 4,20 m, che possiede un piccolo balconcino (0,80 mq) con affaccio su Via Dante Alighieri. Da detta stanza si ha accesso al terrazzo avente estensione complessiva di 23,60 mq (19,60 mq al netto dei parapetti).

L'abitazione gode di scarsa esposizione (zona giorno a nord e zona notte a sud) e scarsa illuminazione (le aperture finestrate poste nella parte alta delle pareti della cucina e della camera da letto A non sono sufficienti a garantire una corretta illuminazione ed areazione di detti ambienti).

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'abitazione così come rilevata (Fig. 3 – 4 – 5) con l'indicazione dei vani e delle relative superfici.



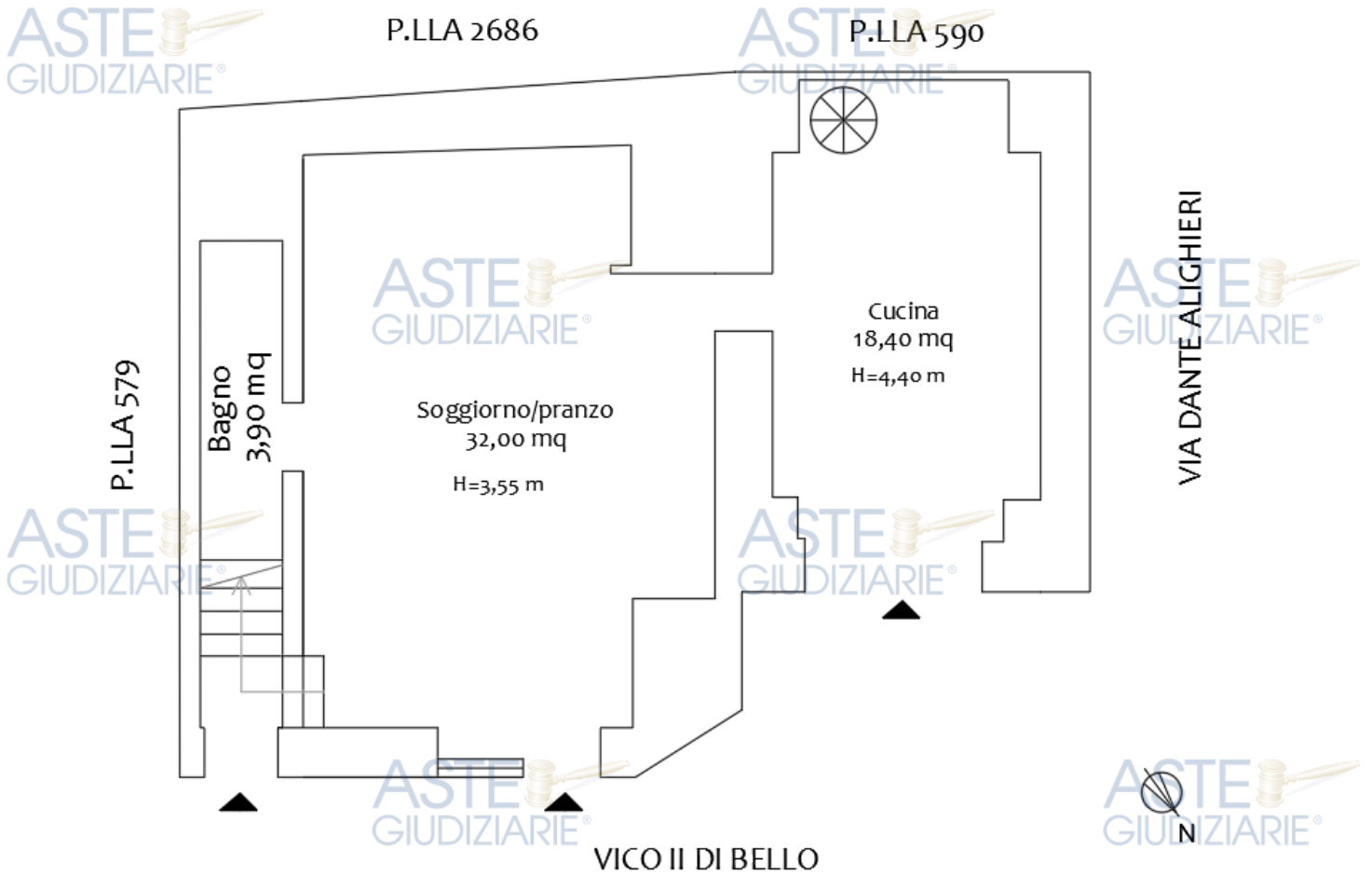


Figura 3: Planimetria piano terra





P.LLA 2686

P.LLA 590

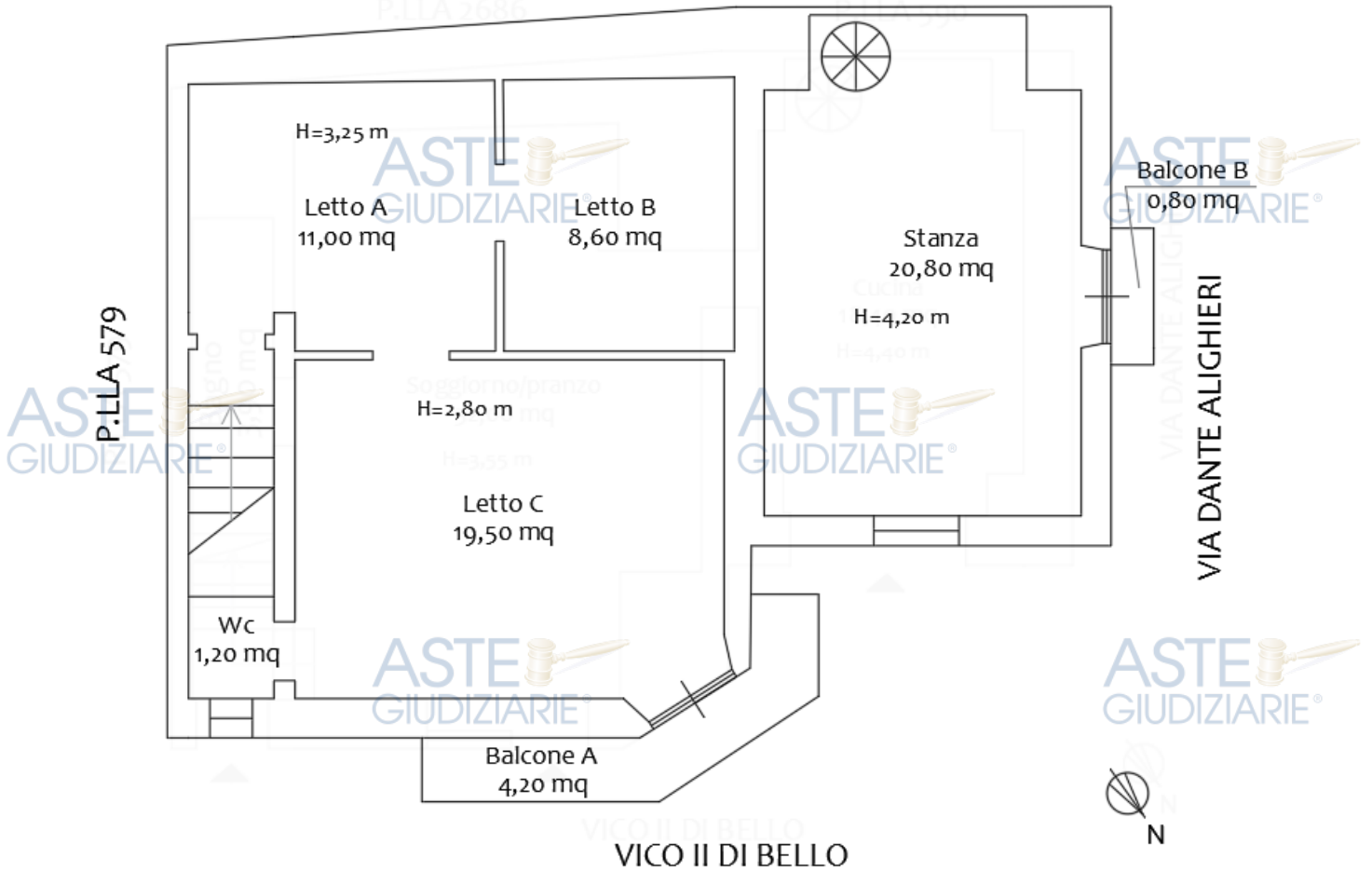


Figura 4: Planimetria primo piano



ASTE  
GIUDIZIARIE®

P.LLA 2686

ASTE  
GIUDIZIARIE®

P.LLA 590

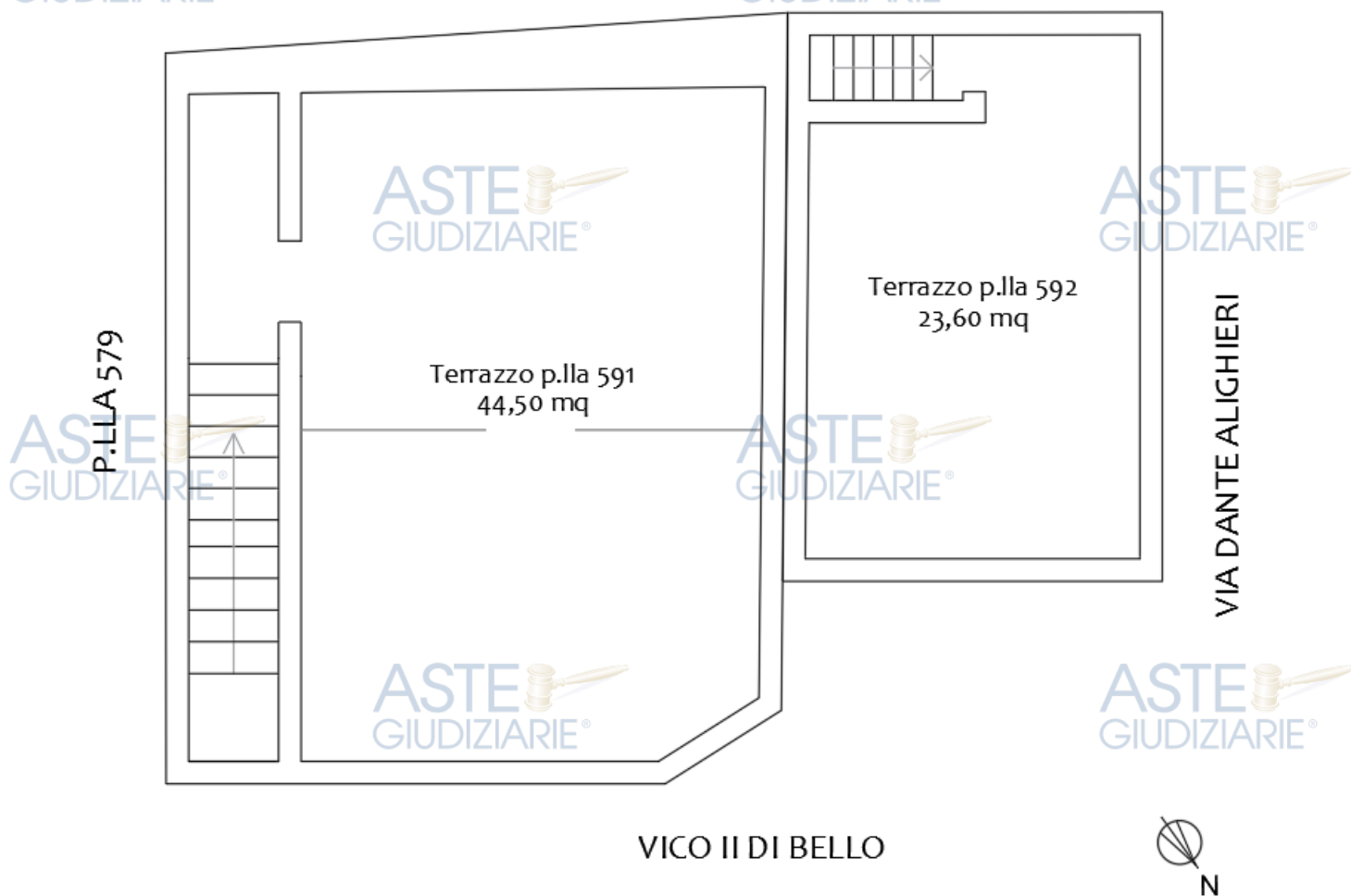


Figura 5: Planimetria terrazzo

#### 1.4. MATERIALI E IMPIANTI

Il lotto in questione è costituito da due fabbricati storici adiacenti e comunicanti tra di loro realizzati presumibilmente agli inizi del 900, con architettura e struttura portante tipica dell'epoca. La struttura portante è in muratura con conci di tufo e gli orizzontamenti sono costituiti da volte al piano terra e da solai in latero-cemento al primo piano. Esternamente le pareti perimetrali sono rivestite con intonaco per esterni e tinteggiatura colorata; al piano terra vi è un rivestimento in pietra.

Gli accessi al fabbricato sono in pvc di colore bianco. Al piano terra le pareti sono rivestite da intonaco per interni e tinteggiatura di colore bianco; nella cucina la volta non è rivestita ma si presenta con elementi portanti a vista. La pavimentazione è in gres di colore grigio chiaro. Il bagno (lavabo, bidet, water e doccia) ha le pareti rivestite con piastrelle di colore chiaro. Le porte interne sono in pvc di colore bianco.

Pr. Es. Immobiliare n. 314/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®  
17

La stanza al primo piano è attualmente inutilizzata poiché non vi è un vero e proprio accesso sicuro mediante scalinata ma vi si accede dalla cucina, in maniera arrangiata, mediante scaletta alla marinara.

La scalinata che conduce al primo piano è rivestita con elementi in granito. Al primo piano le pareti sono completamente intonacate e tinteggiate con pittura colorata e la pavimentazione è in gres dai colori chiari. Le porte al primo piano sono in tamburato di legno di colore marrone del tipo scorrevole.

Dalla scalinata si accede al terrazzo praticabile con pavimentazione costituita da Chianche. Una porzione dello stesso è riparata per mezzo di tettoia realizzata con struttura portante in legno e pannelli di tipo sandwich.

Gli infissi sono in pvc di colore bianco, dotati di zanzariere e persiane esterne dello stesso materiale e stesso colore. Il balcone A ha una pavimentazione per esterni e parapetto costituito da ringhiera metallica; è altresì dotato di pensilina in legno.

L'abitazione possiede impianto elettrico, idrico e fognario con allaccio alle rispettive reti nonché acqua calda sanitaria per mezzo di scaldabagno elettrico; non è dotato di impianto di riscaldamento ma vi è la predisposizione per un condizionatore nel soggiorno/pranzo al piano terra.

### 1.5. STATO MANUTENTIVO

Il lotto versa in condizioni di manutenzione esterne ed interne sufficienti. Non sono stati riscontrati danneggiamenti riconducibili a fenomeni infiltrativi e/o di umidità.

### 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**

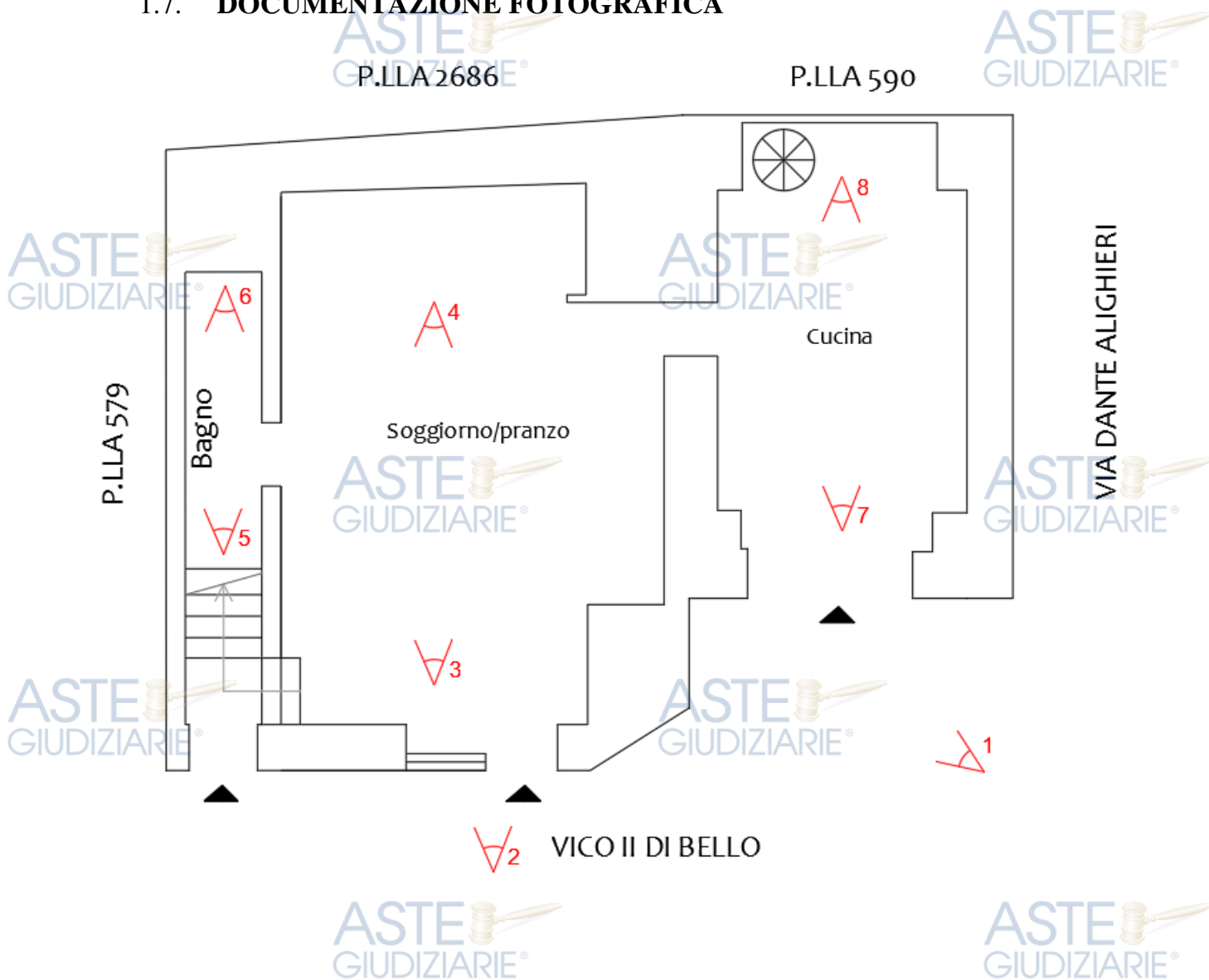
<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Soggiorno/pranzo	32,00
Cucina	18,40
Bagno	3,90
Letto A	11,00
Letto B	8,60
Letto C	19,50
Stanza	20,80
Wc	1,20
<b>Superficie utile abitabile</b>	<b>115,40</b>
Balcone A	4,20





Balcone B	0,80
Terrazzo p.lla 591	37,80
Terrazzo p.lla 592	19,60
<b>Superficie scoperta</b>	<b>62,40</b>

### 1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

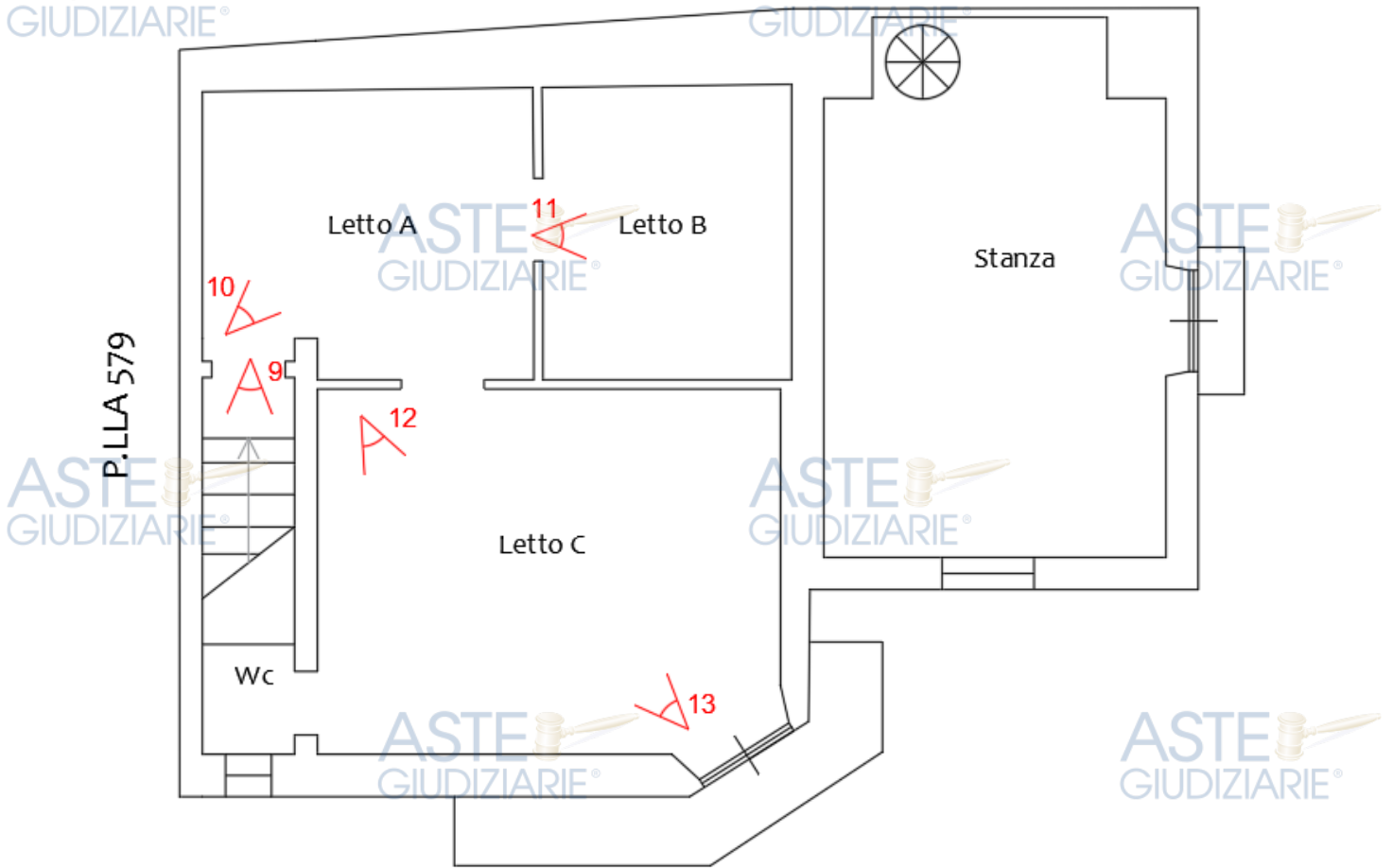




P.LLA 2686



P.LLA 590



VICO II DI BELLO



Figura 6: Pianta con visivi





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pr. Es. Immobiliare n. 314/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 21





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pr. Es. Immobiliare n. 314/2024

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14

Pr. Es. Immobiliare n. 314/2024



## 1.8. CONFINI

Durante l'esecuzione del sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che l'unità immobiliare confina a nord con Vico II Di Bello, a sud con le proprietà di cui alle p.lle 590 e 2686, ad est con la proprietà di cui alla p.lla 579 e ad ovest con Via Dante Alighieri.

## 1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

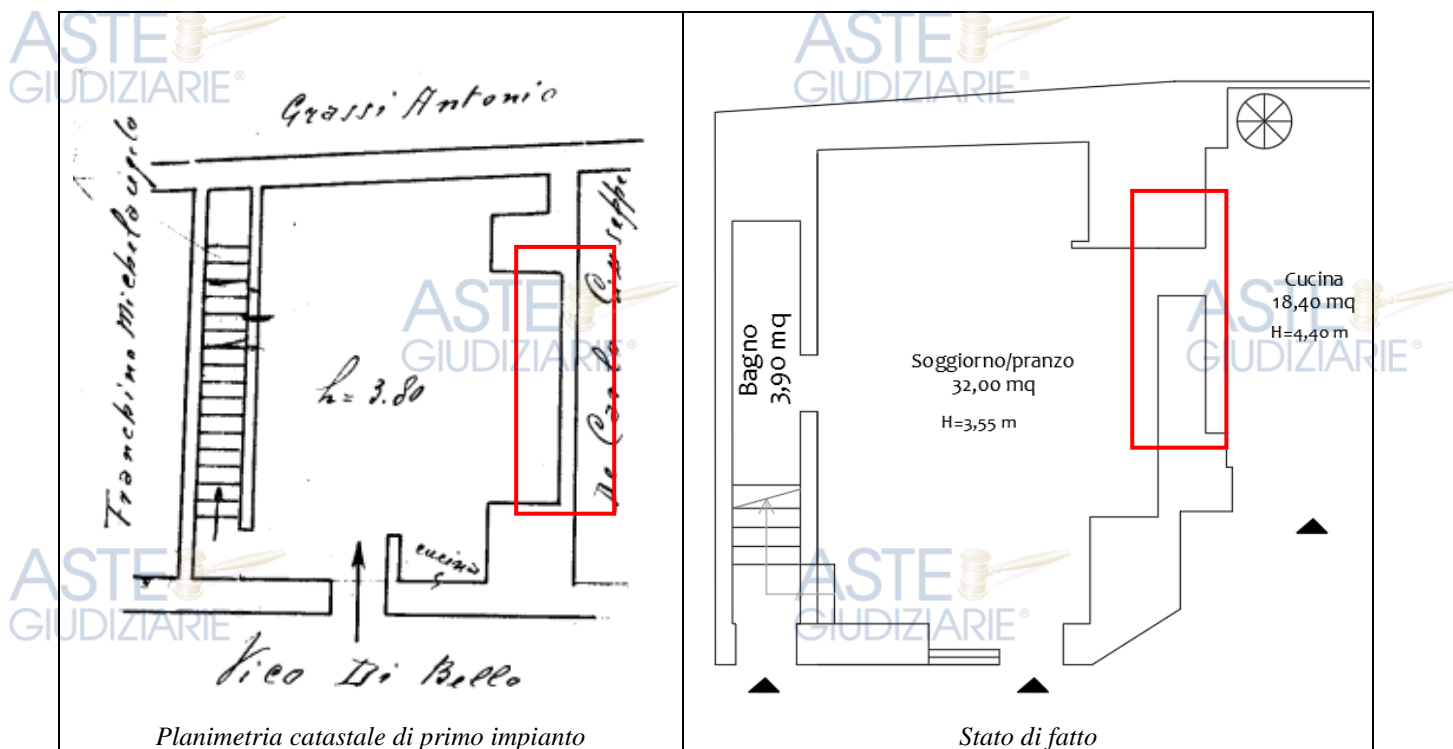
Al fine di verificare la regolarità del bene pignorato, la sottoscritta CTU presentava apposita istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra (TA) per eseguire accesso agli atti circa gli immobili in oggetto. Con riscontro del 11.02.2025, prot. n. 7188, l'U.T.C. comunicava alla scrivente che presso gli archivi edilizi non era stata rinvenuta alcuna pratica urbanistica inerente agli immobili de quo in quanto di remota costruzione (centro storico).

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

In assenza di documentazione urbanistica autorizzativa, la verifica della regolarità urbanistica sarà eseguita confrontando lo stato dei luoghi, così come rilevato durante il sopralluogo, con quanto riportato nelle planimetrie catastali di primo impianto, datate 1944 (piano terra) e 1959 (primo piano).

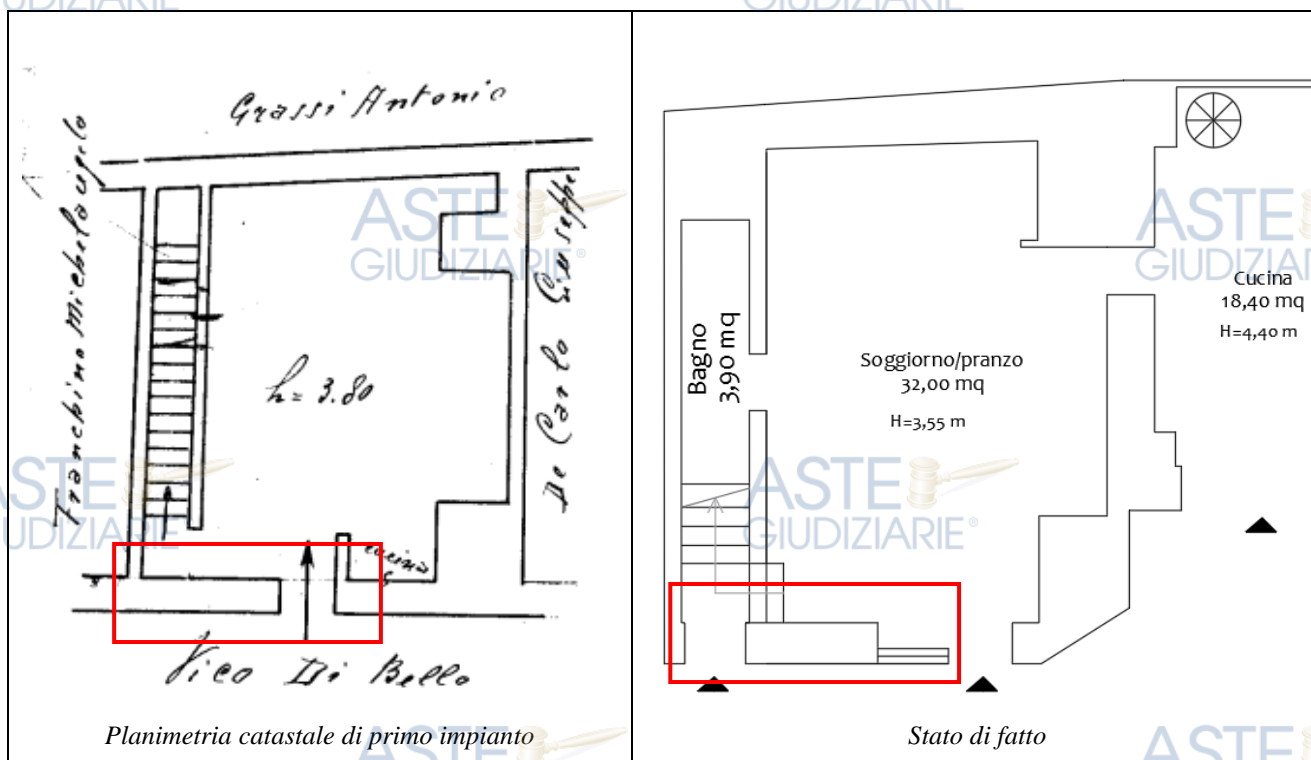
Dal raffronto sono emerse le seguenti difformità:

- A. Fusione delle due unità immobiliari originarie al piano terra mediante apertura della porta comunicante tra soggiorno/pranzo e cucina;

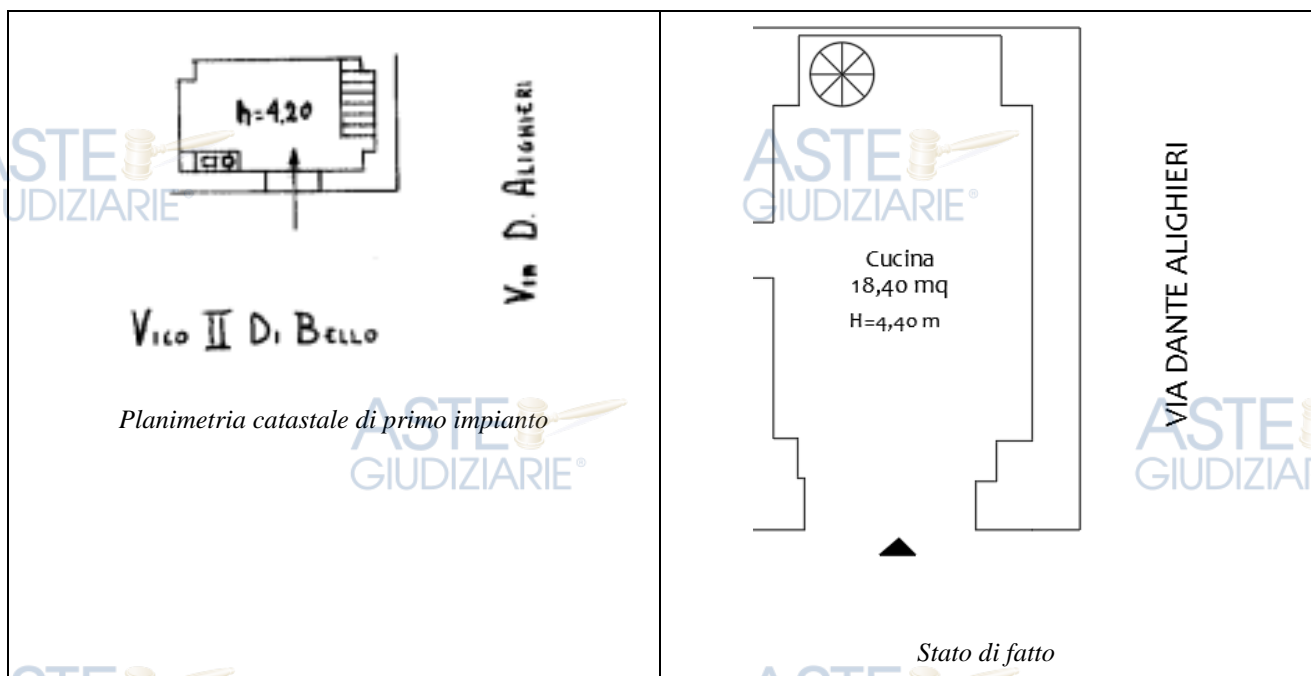


Pr. Es. Immobiliare n. 314/2024

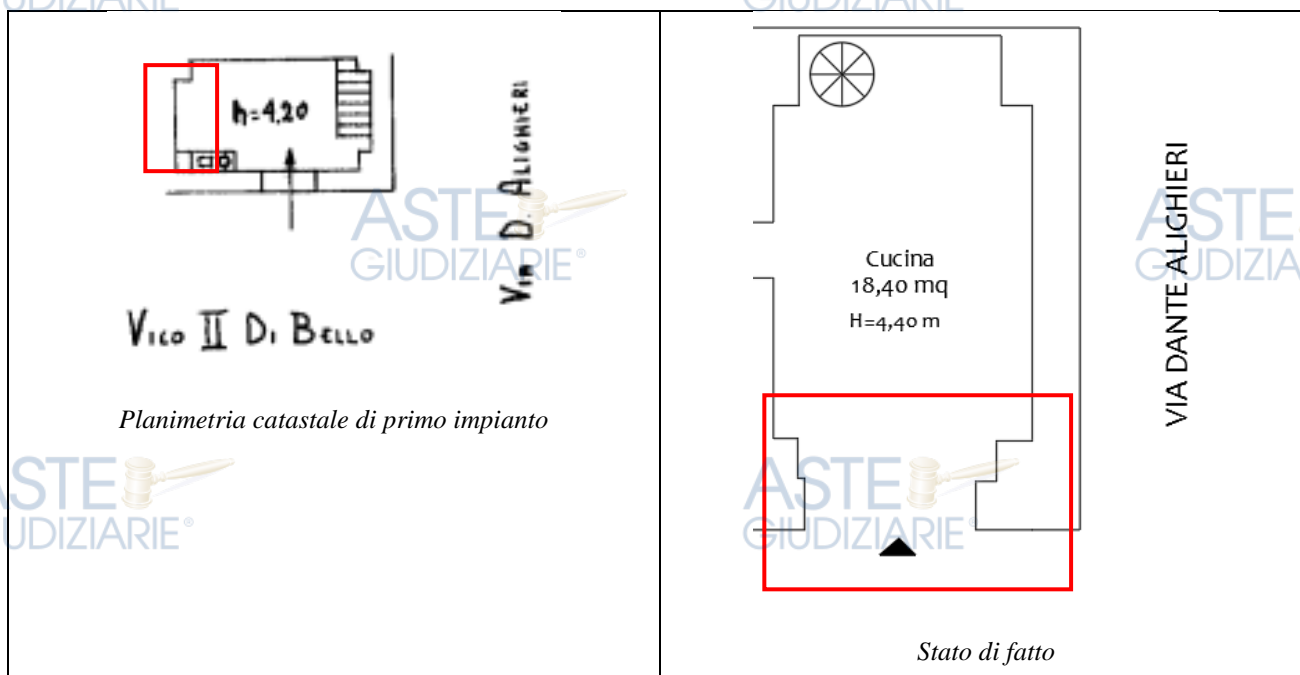
B. Variazione prospettica mediante realizzazione ingresso di cui al civico 7 di Vico II Di Bello ed ampliamento di quello esistente di cui al civico 9;



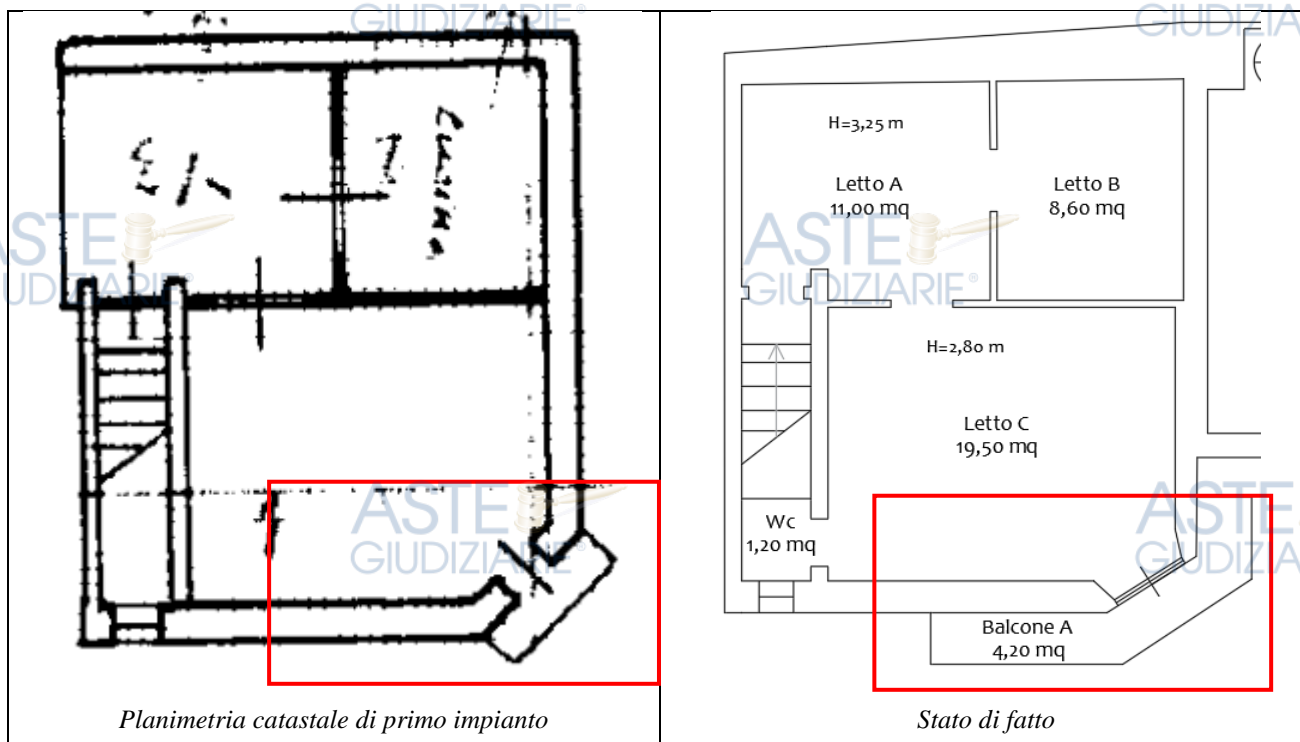
C. Diverso orientamento della p.lla 592 sia al piano terra che al primo piano;



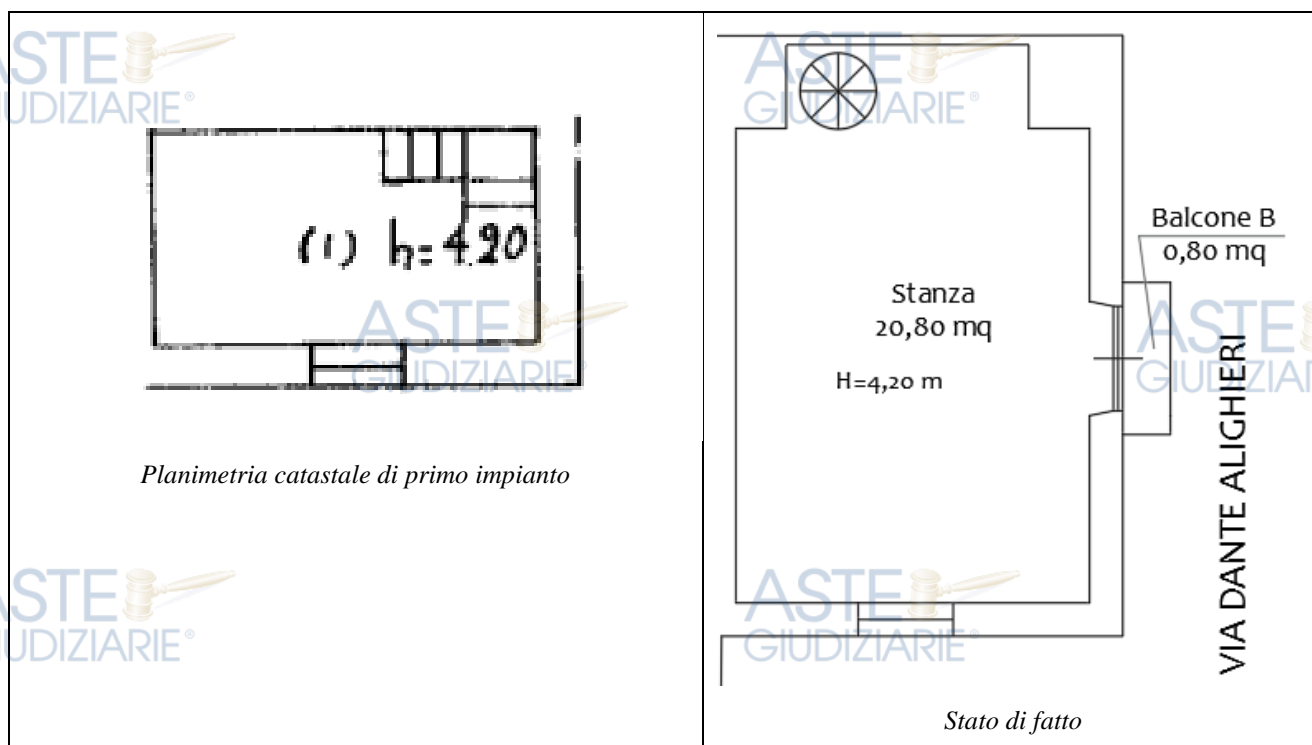
D. Variazione prospettica per realizzazione dell'ingresso al piano terra di cui al civico 11 di Vico II Di Bello e chiusura dell'originario ingresso;



E. Ampliamento del balcone al primo piano prospiciente Vico II Di Bello;



F. Realizzazione del balcone al primo piano della p.lle 592 e variazione prospettica per realizzazione apertura finestrata su Vico II Di Bello;



Si precisa che l'immobile ricade all'interno del vigente PUG (Piano Urbanistico Generale) comunale in zona "A Centro storico – zona di carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale" e che, secondo il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) è soggetto al vincolo paesaggistico (Immobili e aree di notevole interesse pubblico).

I due fabbricati in esame sono stati realizzati agli inizi del 900, ovvero antecedentemente al 1942, anno in cui è entrato in vigore l'obbligo della licenza edilizia per l'edificazione.

In merito al punto C, la scrivente ha accertato che la planimetria catastale di primo impianto della p.lla 592 coincide con lo stato di fatto in termini di volumi ed estensione planimetrica ma è stata rappresentata con un orientamento errato, in quanto il lato planimetrico più lungo è quello confinante con Via Dante Alighieri ed il lato più corto è quello prospiciente Vico II Di Bello e non il contrario. Constatato questo mero errore di rappresentazione catastale che non determina alcuna difformità urbanistica, si procederà ad indicare le attività utili alla regolarizzazione delle difformità rilevate.

Le variazioni prospettive dei fabbricati consistenti nella realizzazione degli accessi di cui ai civici 7 e 11, inserimento della finestra accanto all'ingresso di cui al civico 9, inserimento della finestra al primo piano della p.lla 592 con affaccio su Vico II Di Bello, chiusura dell'originario ingresso di cui al piano terra della p.lla 591, ampliamento del balcone al primo piano della p.lla 591 e realizzazione del balconcino al primo piano della p.lla 592 (punti B, D, E, F), si configurano come interventi di ristrutturazione edilizia subordinati a Permesso di Costruire che, nel caso di specie,

sono stati realizzati in assenza di autorizzazione. È possibile ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria secondo quanto riportato nell'art. 36 del DPR 380/2001 (accertamento di conformità), ovvero qualora sia accertata la doppia conformità urbanistica ed edilizia (sia al momento di realizzazione dell'abuso che al momento di presentazione della domanda) e vi sia l'autorizzazione paesaggistica (considerando la condizione di vincolo esistente in zona). Il rilascio del PdC in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in maniera doppia. Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico, oblazioni e diritti di segreteria, pari a € 7.000,00.

Per quel che riguarda la difformità di cui al punto A, si tratta di fusione delle due unità immobiliari realizzata in assenza di autorizzazione. L'intervento di fusione rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria subordinati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Nel caso di specie, l'intervento si configura come abuso formale e può essere sanato mediante l'applicazione dell'art. 36-bis del DPR 380/2001 (*articolo così introdotto dal Decreto Salva Casa*). È possibile, quindi, ottenere il titolo in sanatoria previo accertamento della doppia conformità semplificata e il pagamento di una sanzione amministrativa pari al triplo dell'aumento del valore venale del bene e di una oblazione pari al doppio del valore venale determinato dall'Agenzia delle Entrate. Il tutto per un costo complessivo di circa € 10.000,00.

Circa l'agibilità degli immobili, si precisa che gli stessi ne risultano sprovvisti in quanto edificati in epoca antecedente all'entrata in vigore dell'obbligatorietà del certificato di agibilità/abitabilità.

### **1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE**

Il lotto in esame è costituito catastalmente da tre unità immobiliari così identificate:

- Abitazione al piano terra fg. 115, p.lla 591, sub. 1;
- Abitazione al primo piano fg. 115, p.lla 591, sub. 2;
- Abitazione al piano terra e primo piano fg. 115, p.lla 592.

Durante le operazioni peritali è stato accertato che dette unità immobiliari erano comunicanti tra di loro e costituenti un'unica abitazione. Inoltre, dal confronto tra lo stato di fatto e quanto rinvenuto all'interno delle planimetrie storiche catastali sono state rilevate le difformità di cui al paragrafo 1.10. Pertanto, la scrivente CTU ha provveduto ad eseguire una variazione catastale per fusione delle unità immobiliari de quo, diversa distribuzione degli spazi interni ed aggiornamento della planimetria catastale della p.lla 592, mediante presentazione di Docfa registrato il 18.03.2025 prot. n. TA0033319.

Si riportano di seguito i dati catastali aggiornati.



<i>Dati catastali post-variazione</i>							
Immobile	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Massafra (TA)							
<i>Unico</i>	115	591 592	3 1	A/4	3	5 vani	€ 258,23
<i>In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà quale bene personale.</i>							

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

**Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento**

<i>Data di trascrizione del pignoramento immobiliare: 29 ottobre 2024</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita		14.03.2017	10.04.2017	4849
Massafra (TA) - Fg. 115 P.lla 591, Sub. 1-2 e Fg. 115 P.lla 592						
<b>Note:</b> Con atto di compravendita del 14.03.2017 per notar [REDACTED] rep. n. 74166/14867, trascritto in Taranto il 10.04.2017 ai nn. 6797/4849, la [REDACTED] acquistava dai sigg. [REDACTED] la piena proprietà, quale bene personale, dell'abitazione sita in Vico II Di Bello nn. 7 – 9 – 11 al piano terra e primo piano, censita in NCEU al fg. 115, p.lla 591, sub. 1-2 e fg. 115, p.lla 592.						
<b>Note:</b> ai sigg. [REDACTED] la piena proprietà dell'abitazione di cui al fg. 115, p.lla 591, sub. 1-2 è pervenuta per atto di compravendita a rogito del notaio del 01.04.1988, trascritto in Taranto il 03.09.1988 al NRP 13193, dai [REDACTED]. Alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], dell'abitazione di cui al fg. 115, p.lla 592 è pervenuta per atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] del 19.11.1996, trascritto in Taranto il 21.11.1996 al NRP 12684, dal sig. [REDACTED]						

## 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: Trascrizione**

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
26701	20364	29.10.2024	Pignoramento immobiliare	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>Note:</b> Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, quale bene personale, dell'abitazione sita in Vico II Di Bello nn. 7 – 9 – 11 al piano terra e primo piano, censita in NCEU al fg. 115, p.lla 591, sub. 1-2 e fg. 115, p.lla 592, in virtù di atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce – Sezione distaccata di Taranto – in data 10.10.2024.					

**Tabella 6: Iscrizione**

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
19582	2111	20.07.2021	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la complessiva somma di € 74.000,00, rogata dal notaio [REDACTED] il 09.07.2021, rep. n. 78652/18082, iscritta in Taranto il 20.07.2021 ai nn. 19582/2111, in favore di BANCA DI CREDITO [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà, quale bene personale, dell'abitazione sita in Vico II Di Bello nn. 7 – 9 – 11 al piano terra e primo piano, censita in NCEU al fg. 115, p.lla 591, sub. 1-2 e fg. 115, p.lla 592.

**1.14. STATO DI POSSESSO**

La scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato ed utilizzato dall'esecutata.

**1.15. 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	166,60	100%	166,60
Muri perimetrali condivisi	0,00	50%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	5,00	30%	1,50
	0,00	10%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante (terrazzo)	25,00	15%	3,75
	43,10	5%	2,16
<b>Superficie commerciale</b>			<b>174,01</b>

**Metodo sintetico - comparativo**

Il metodo di stima sintetico – comparativo permette di determinare il valore economico di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di

mercato. Le informazioni saranno reperite sia dalle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

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

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

Valore di mercato medio O.M.I.	655,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	573,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	640,20	€/mq
Valore medio unitario	<b>622,73</b>	<b>€/mq</b>

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -10,40 %.

Valore di mercato unitario corretto	<b>557,97</b>	<b>€/mq</b>
-------------------------------------	---------------	-------------

### **Metodo analitico**

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

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

$V_m$  = Valore di mercato dell'immobile

$B_f$  = Reddito annuo che il proprietario 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 [€]
2,97	516,79	6201,54

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	4 961,23 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	5,95	%
r corretto	6,88	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	<b>414,17</b>	<b>€/mq</b>
----------------------------	---------------	-------------

### 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 1: Determinazione valore di mercato**

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
486,07	€ 84 578,17	17 000,00 €	67 578,17 €	3 378,91 €	<b>64 199,26 €</b>

**VALORE COMPLESSIVO: € 64.200,00**

### 1.16. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare storica su due livelli sita nel centro storico del Comune di Massafra (TA) al Vico II Di Bello n. 7 – 9 – 11, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 115, p.lla 591, sub. 3 (~ p.lla 592 sub. 1), cat. A/4, classe 3, 5 vani, rendita € 258,23 e confinante a nord con Vico II Di Bello, a sud con le proprietà di cui alle p.lle 590 e 2686, ad est con la proprietà di cui alla p.lla 579 e ad ovest con Via Dante Alighieri.

L'abitazione, costituita da due fabbricati storici adiacenti e comunicanti tra di loro, è composta al piano terra da soggiorno/pranzo, cucina e bagno ed al primo piano da quattro vani ed un wc, per una superficie utile complessiva di 115,40 mq; la superficie scoperta totale, costituita da due balconi con





affaccio sulle pubbliche vie e dal terrazzo di proprietà è di 62,40 mq. L'unità immobiliare versa in sufficienti condizioni di manutenzione, possiede impianto elettrico, idrico e fognario con allaccio alle rispettive reti nonché acqua calda sanitaria per mezzo di scaldabagno elettrico; non è dotata di impianto di riscaldamento.

I fabbricati di cui la stessa è composta sono di remota realizzazione, edificati in assenza di titoli autorizzativi. Sono state individuate difformità urbanistiche la cui attività di sanatoria prevederà un esborso debitamente conteggiato nella determinazione del valore di stima del bene.

Catastalmente sono state riscontrate difformità per la cui regolarizzazione si è reso necessario procedere alla variazione catastale tramite pratica Docfa registrata il 18.03.2025 con prot. n. TA0033319.

L'immobile è attualmente nel possesso e nell'utilizzo dell'esecutata.

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 20 marzo 2025

Il CTU

dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA

