

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedimento N. 320/2025 R.G. Es.****LOTTO UNICO**

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

"YODA SPV S.r.l."*contro*

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	13
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	14
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	15
1.9. CONFINI	19
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	19
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	19
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	22
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	23
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	23
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE	24
1.16. STATO DI POSSESSO	24
1.17. COMODA DIVISIBILITA'	24
1.18. CRITERI DI STIMA	24
1.19. DESCRIZIONE SINTETICA.....	26

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) **320/2025** promossa da **YODA SPV S.r.l.** contro:

■ , nata a il , residente in alla

In data 20.11.2025 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 20.11.2025 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*

Pr. Es. Immobiliare n. 320/2025

bis co. l, 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 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 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®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 320/2025 R.G.Es.	<i>Unico</i>	Fabbricato in Taranto alla Via Emilia n. 83, p. 6, nel NCEU al fol. 254, pc. 591, sub 18.
	A FAVORE	YODA SPV S.r.l.
	CONTRO	

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Taranto (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	254	591	18	A/3	4	7 vani	€ 849,57
<i>In ditta: per la piena proprietà, quale bene personale.</i>							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza
- All. 4) Estratto atto di matrimonio
- All. 5) Visura storica catastale pre-variazione
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale pre-variazione
- All. 8) Visura storica catastale post-variazione
- All. 9) Planimetria catastale post-variazione
- All. 10) Ricevute di variazione catastale
- All. 11) Titolo di provenienza
- All. 12) Documentazione urbanistica
- All. 13) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 14) Certificazione notarile
- All. 15) Ispezione ipotecaria
- All. 16) Riassunto identificativi catastali
- All. 17) Check list controllo documentazione art. 567 cpc

Pr. Es. Immobiliare n. 320/2025

All. 18) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 30.01.2026, alle ore 16:00, come da comunicazione inviata tramite raccomandata AR del 14.01.2026, recandosi, unitamente al dott. Paolo Annunziato per l'Istituto Vendite Giudiziarie, quale custode giudiziario, presso l'immobile pignorato sito in Taranto (TA) alla Via Emilia n. 83. Alla presenza dell'esecutata sig.ra la quale ha gentilmente concesso l'accesso ai luoghi, il sottoscritto eseguiva un'esauriente rilevazione metrica e fotografica del bene, 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. 320/2025 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al sesto piano attico dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Emilia n. 83, confinante con detta via, vano scala, cortile interno ed area esterna di cui alla p.lla 621.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	254	591	41(ex 18)	A/3	4	7 vani	€ 849,57
<i>In ditta: per la piena proprietà, quale bene personale.</i>							

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al sesto piano attico dello stabile residenziale dotato di ascensore sito nel Comune di Taranto (TA) alla Via Emilia n. 83, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 254, p.lla 591, sub. 41 (ex 18), cat. A/3, classe 4, 7 vani, rendita € 849,57 e confinante a nord/est con il cortile interno condominiale, a sud/ovest con la Via Emilia, ad ovest con vano scala ed altra unità immobiliare e ad est con l'area esterna di cui alla p.lla 621.

L'abitazione, con ingresso a sinistra salendo le scale, è suddivisa in cucina, soggiorno, disimpegno, quattro camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre ad una terrazza a livello prospiciente la Via Emilia ed un balcone chiuso con affaccio sul cortile condominiale.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona semi-centrale del Comune di Taranto (TA), nelle immediate vicinanze di Corso Italia, una delle arterie viabili principali di zona, e dell'Istituto Scolastico "Vittorio Alfieri". La zona è residenziale, completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad alta densità abitativa. Si segnala, inoltre, la proficua presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità. L'area è ben servita dal servizio di trasporto urbano.

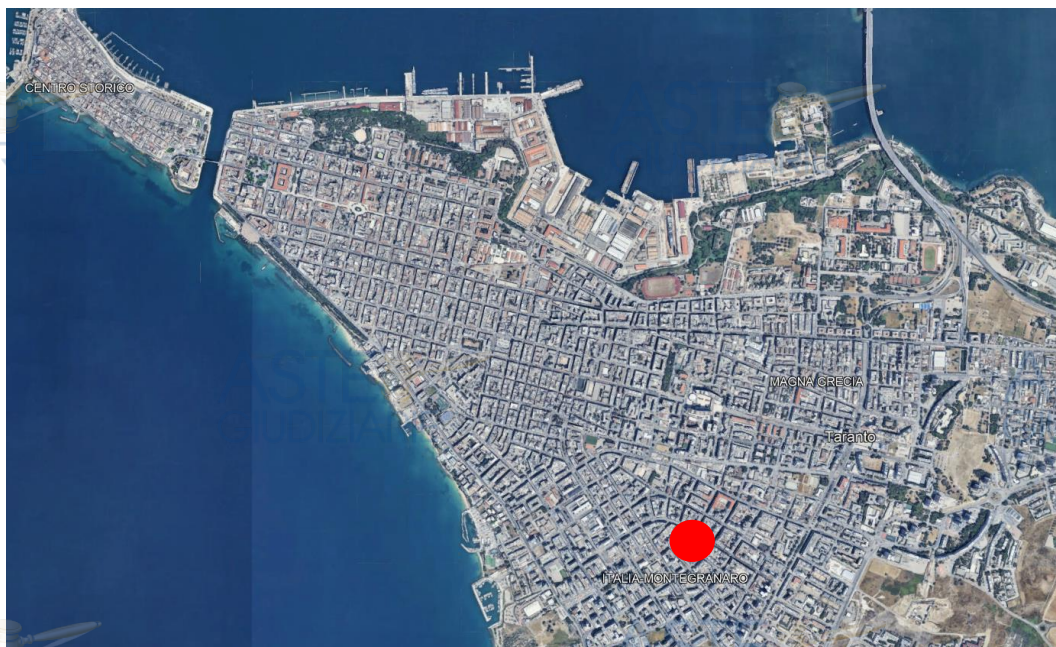


Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:
Lat. 40°27'24.75"N, Long. 17°15'34.27"E.

Il lotto è raggiungibile, entrando a Taranto dal Ponte Girevole, seguendo le indicazioni di seguito:
prendere Corso Due Mari e dopo 110 m prendere Lungomare V. Emanuele III, dopo 600 m continuare su Viale Virgilio, dopo 1,5 km svoltare a sinistra per Via Campania, dopo 500 m girare a sinistra per Via Emilia, percorrerla per circa 50 m prima di arrivare a destinazione.

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

L'appartamento in esame è parte integrante di un fabbricato a destinazione residenziale dotato di area esterna condominiale sul retro, adibita a parcheggi scoperti. L'edificio si sviluppa su sette piani: piano terra destinato a locali commerciali e sei piani superiori, di cui l'ultimo attico, ospitanti ciascuno tre appartamenti per civile abitazione. L'accesso ai piani superiori avviene sia per mezzo del vano scala interno che per mezzo di ascensore. Il fabbricato è isolato e presenta un affaccio sulla Via Emilia e gli altri sull'area esterna condominiale.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, è suddiviso in cucina (15,10 mq), soggiorno (33,80 mq), disimpegno (5,50 mq), quattro camere da letto (letto A – 12,10 mq; letto B – 18,50 mq; letto C – 14,60 mq; letto D – 9,40 mq) ripostiglio (2,60 mq), bagno (6,30 mq) e balcone chiuso (7,30 mq). La superficie utile complessiva è di 125,20 mq per un'altezza netta interna di 2,90 m. L'abitazione possiede anche un balcone, che è in parte terrazza a livello, avente estensione di 37,50 mq e prospiciente la Via Emilia.

L'immobile ha buona esposizione e illuminazione e gode di vista panoramica sulla città; tutti gli ambienti sono direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo delle aperture finestrate presenti sui due affacci dell'edificio.

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).

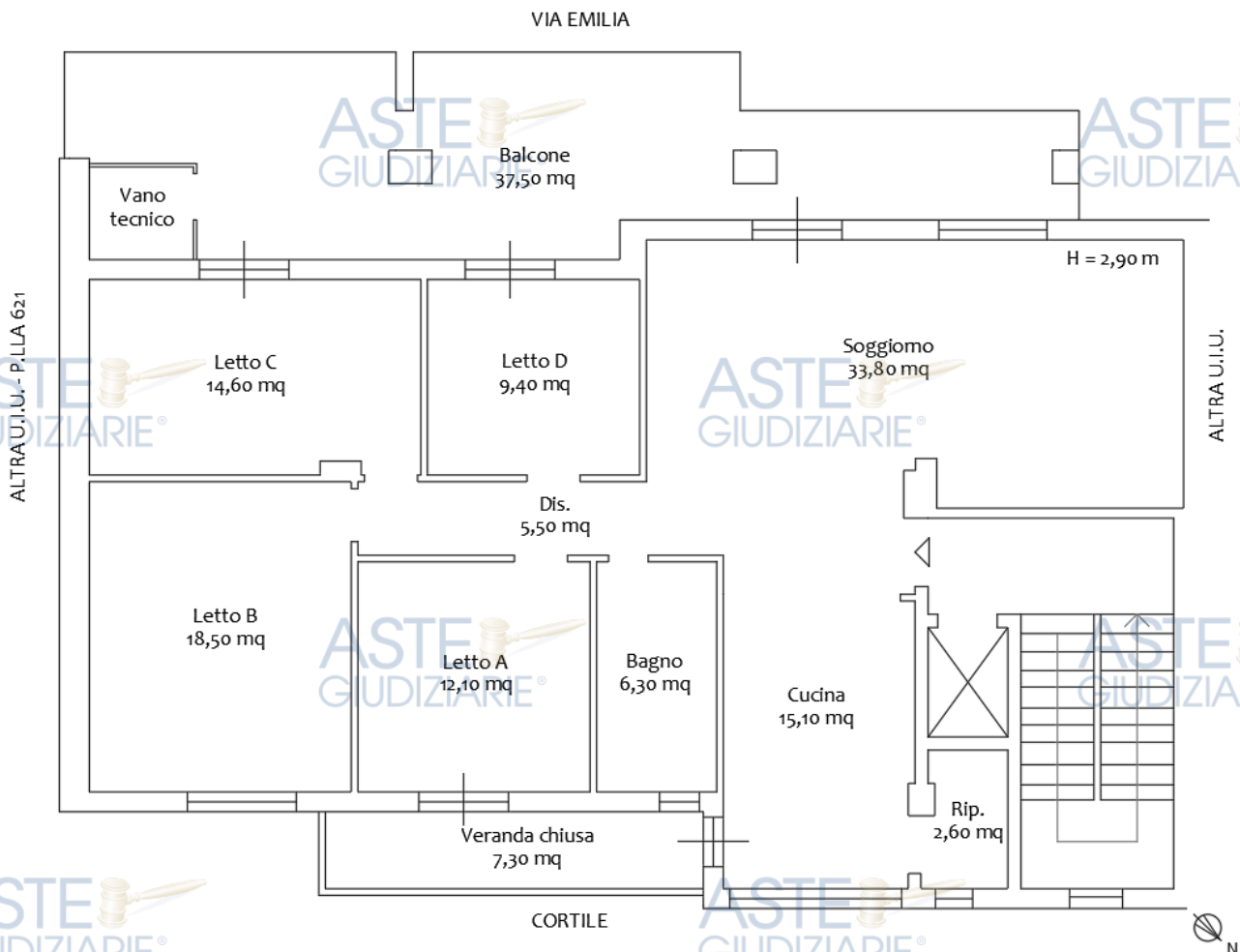


Figura 3: Planimetria immobile

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato residenziale di cui l'unità immobiliare è parte integrante è stato edificato nella seconda metà degli anni 60 con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti costituiti da solai piani in latero – cemento. Le facciate sono completamente in parte rivestite con mattoncini in cotto ed in parte rifinite con intonaco e spatolato di colore grigio; al piano terra la facciata principale è rivestita con elementi in granito.

L'accesso al fabbricato avviene mediante portone metallico di colore nero. L'androne d'ingresso è ampio e rivestito con elementi in marmo di colore grigio; il vano scala si presenta con le pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura colorata e con le rampe rivestite con elementi in marmo di colore chiaro.

La porta d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato. Internamente l'appartamento ha le pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura di colore bianco; nella zona giorno (cucina, soggiorno e disimpegno) la pavimentazione è in gres porcellanato effetto legno di colore chiaro, disposta in sovrapposizione al pavimento esistente mentre nelle camere da letto e nel bagno il pavimento è quello disposto all'epoca della costruzione del fabbricato, ovvero in graniglia di marmo di colore scuro e ceramica di colore scuro. La parete della cucina confinante con il vano scala e ascensore è piastrellata a mezz'altezza con elementi in ceramica di colore chiaro. Il bagno (lavabo, bidet, water e vasca) ha le pareti piastrellate con elementi in ceramica dai colori chiari.

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, dotati di tapparelle in plastica e di doppi infissi in anticorodal.

Per mezzo di porta in pvc di colore bianco si accede al balcone prospiciente il cortile interno, il quale è stato chiuso con una struttura in pvc e vetrate.

Il balcone con affaccio sulla pubblica via ha una pavimentazione per esterni di colore chiaro, presumibilmente risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato, e parapetto costituito da ringhiera metallica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e gas, con allaccio alle rispettive reti ma con utenze attualmente non attive. Dispone anche di un impianto termico autonomo alimentato da caldaia a gas e costituito da 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, dato che tutti i sottocieli dei balconi con affaccio sulla pubblica via sono protetti da rete anti caduta. L'appartamento versa in scarse condizioni manutentive, dovute al fatto

che lo stesso risulta disabitato. Non sono state rilevate manifestazioni di danno riconducibili a fenomeni infiltrativi.

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>
Cucina	15,10
Soggiorno	33,80
Disimpegno	5,50
Letto A	12,10
Letto B	18,50
Letto C	14,60
Letto D	9,40
Bagno	6,30
Ripostiglio	2,60
Balcone chiuso	7,30
Superficie utile abitabile	125,20
Balcone	37,50
Superficie scoperta	37,50

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

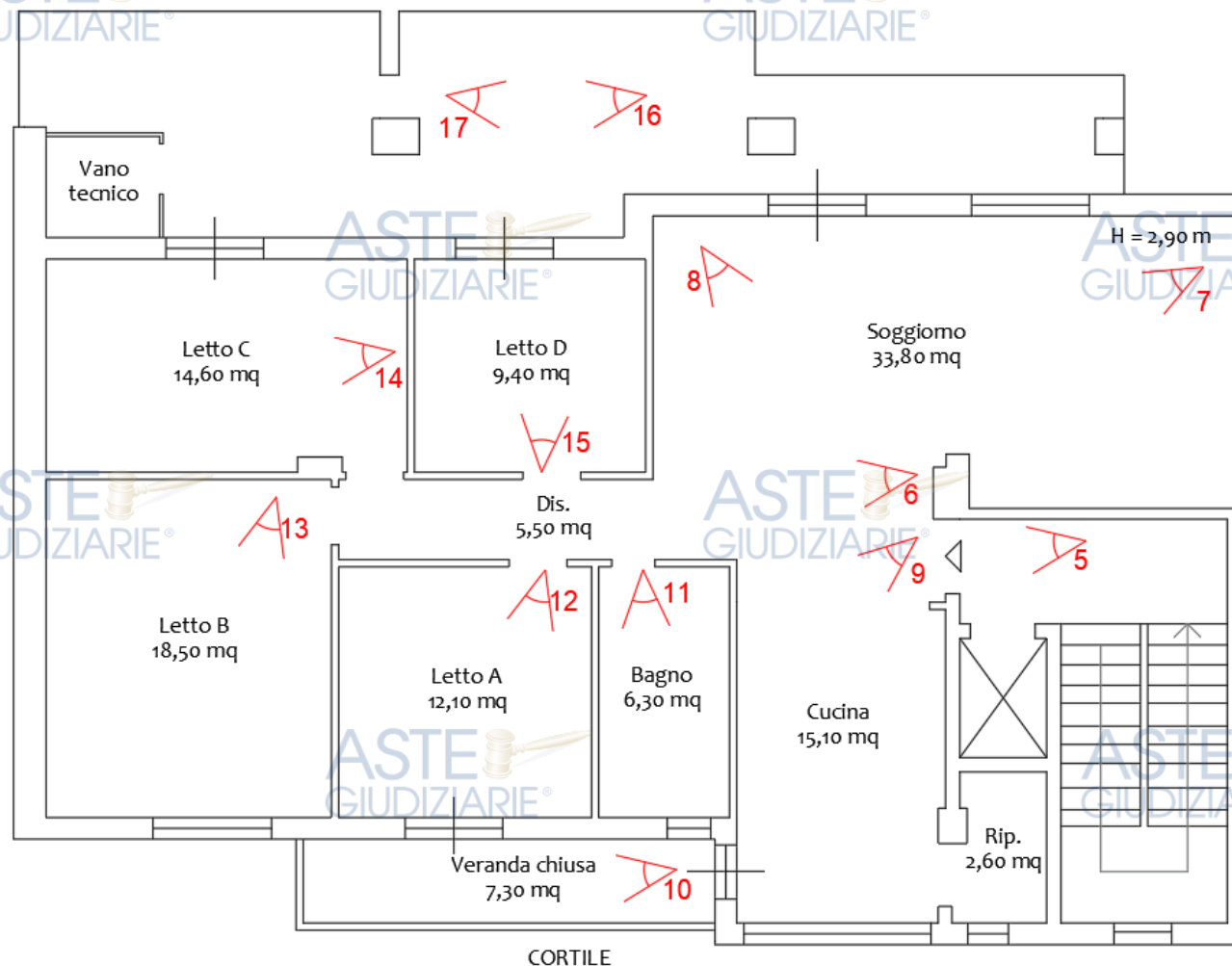


Figura 4: Planimetria con i visivi



Foto 1 – Prospetto



Foto 2 – Ingresso condominio



Foto 3 – Androne ingresso condominiale



Foto 4 – Androne ingresso condominiale

**Foto 5 – Ingresso appartamento****Foto 6 – Soggiorno****Foto 7 – Soggiorno****Foto 8 – Soggiorno****Foto 9 – Cucina****Foto 10 – Balcone chiuso**

Pr. Es. Immobiliare n. 320/2025

**Foto 11 - Bagno****Foto 12 – Letto A****Foto 13 – Letto B****Foto 14 – Letto C****Foto 15 – Letto D****Foto 16 – Balcone**



Foto 17 – Balcone

1.9. CONFINI

L'unità immobiliare confina nord/est con il cortile interno condominiale, a sud/ovest con la Via Emilia, ad ovest con vano scala ed altra unità immobiliare e ad est con l'area esterna di cui alla p.lla 621.

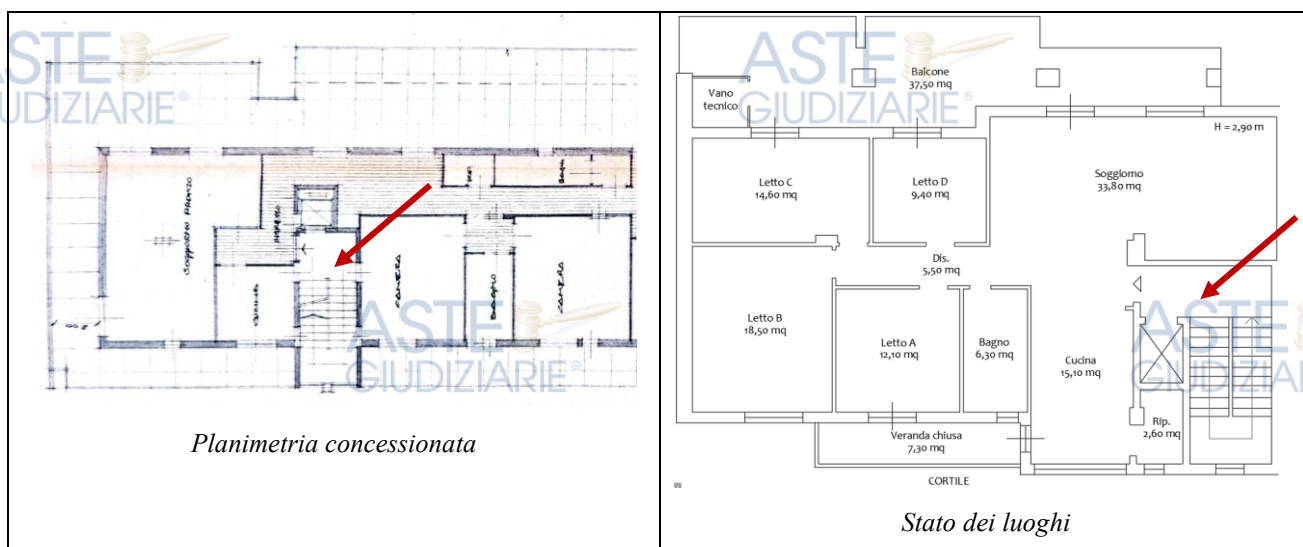
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

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:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 188, anno 1966 pratica n. 460, rilasciata il 08.09.1966 per la realizzazione di un fabbricato in Via Emilia composto di piano terra, cinque piani superiori e sesto piano attico;
- Dichiarazione di Abitabilità n. 1277 rilasciata il 18.12.1969 per l'intero stabile.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Analizzando gli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia autorizzativa nonché lo stato dei luoghi, lo scrivente CTU ha rilevato che la sagoma del fabbricato, a livello del piano attico, è difforme rispetto a quanto concesso. Ovvero il piano attico attualmente è arretrato soltanto lungo il fronte di Via Emilia e non, come previsto, anche lungo gli altri tre lati ed il vano scala è traslato verso ovest di circa 4,00 m rispetto a quanto assentito.



Di seguito si riporta la sovrapposizione tra la planimetria dell'appartamento rilevata durante il sopralluogo e le superfici assentite con la C.E. 188/1966. In verde è indicata l'originaria superficie scoperta, in blu la superficie occupata dal vano scala e dall'ascensore ed in color magenta la superficie lorda prevista.

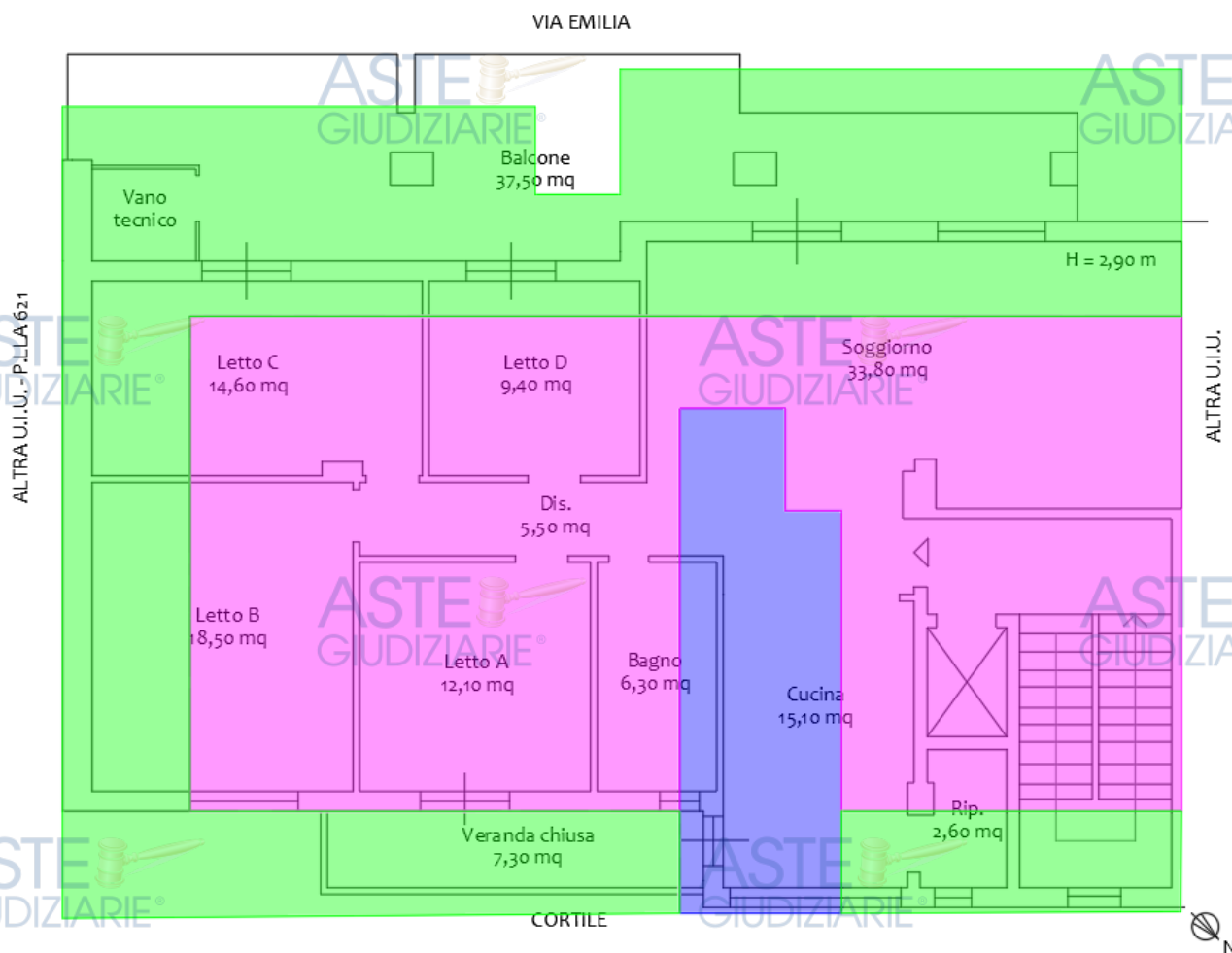


Figura 5: Sovrapposizione tra stato dei luoghi e planimetria assentita

Dalla Fig. 5 è oggettivo rilevare che:

- 1) C'è stato un incremento di superficie lorda complessivo di circa 40,60 mq, dovuto al minor arretramento del quinto piano attico rispetto alla parte sottostante del fabbricato (Fig. 6).

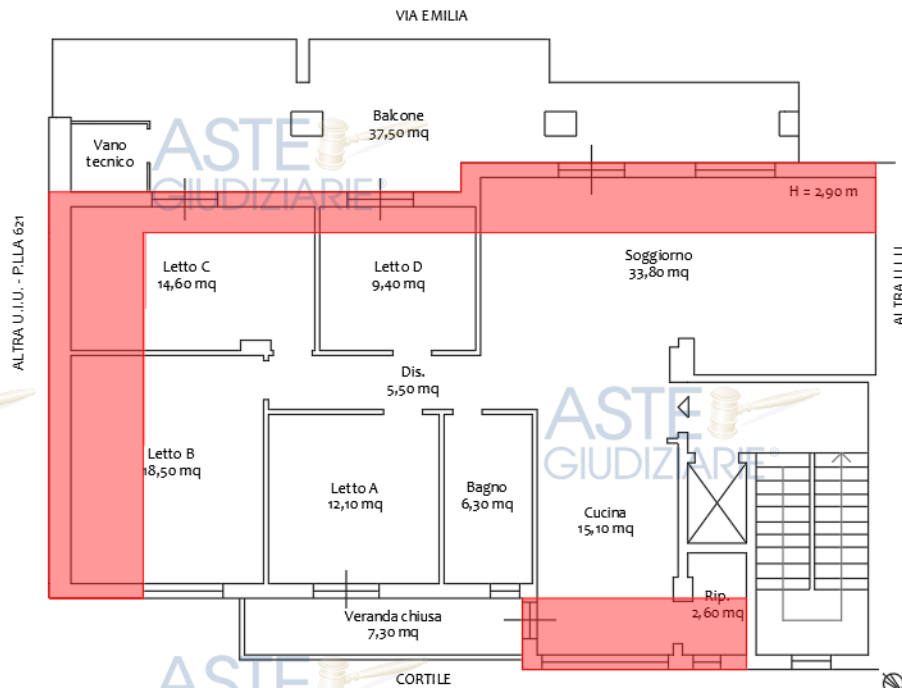


Figura 6: Incremento superficie lorda

- 2) La superficie scoperta realizzata è inferiore rispetto a quella assentita (37,50 mq realizzati contro i circa 94,00 originariamente previsti);
- 3) Frazionamento dell'originaria unica unità immobiliare prevista al quinto piano attico in due differenti unità immobiliari e conseguente diversa distribuzione degli spazi interni;
- 4) Ampliamento volumetrico dato dalla chiusura del balcone prospiciente il cortile interno (incremento di superficie di 7,30 mq).

Si precisa che l'immobile in esame ricade, secondo il vigente PRG, in zona "D4-B2 Zona edilizia esistente di tipo B" e, secondo il PPTR, non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

Per quel che concerne la difformità di cui al punto 1., l'ampliamento volumetrico è un intervento subordinato al Permesso di Costruire (art. 10 del DPR 380/2001). Nel caso in esame, analizzando la tipologia costruttiva dell'ampliamento nonché le finiture, è oggettivo affermare che l'incremento volumetrico è stato realizzato durante l'edificazione dell'intero fabbricato e, dunque, nel periodo di validità del Permesso di Costruire originario. Come tale, si configura come intervento realizzato in parziale difformità dal Permesso di Costruire (art. 34 del DPR 380/2001).

L'incremento di volumetria è possibile sanarlo mediante l'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis del DPR 380/2001 (articolo introdotto dal Decreto Salva Casa). Ovvero, qualora sia

verificata la conformità urbanistica al momento di presentazione della domanda e la conformità edilizia al momento dell'abuso, è possibile ottenere il titolo in sanatoria previo pagamento di una oblazione pari al doppio del contributo di costruzione relativo alla porzione eseguita in difformità. Nel caso di specie l'oblazione ammonterebbe a circa € 15.000,00.

Il minor dimensionamento degli edifici, in questo caso il minor dimensionamento della superficie scoperta dei balconi, rientra tra le cosiddette tolleranze esecutive (art. 34-bis del DPR 380/2001 – articolo introdotto dal Decreto Salva Casa). In questo caso, le tolleranze esecutive non costituiscono violazione edilizia ma sono dichiarate da un tecnico abilitato ai fini dell'attestamento dello stato legittimo dell'immobile. Il tutto per un costo di circa € 1.000,00.

Le difformità di cui al punto 3 si configurano come interventi subordinati alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 del DPR 380/2001), realizzati nel caso di specie in assenza di titolo. È possibile ottenere il titolo in sanatoria applicando l'art. 36-bis del DPR 380/2001 (articolo introdotto dal Decreto Salva Casa), ovvero previa verifica della doppia conformità semplificata e previo pagamento di una oblazione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate, in misura non inferiore ad € 1.032,00.

La difformità di cui al punto 4 consiste nell'aumento di volumetria realizzato in assenza di titolo edilizio autorizzativo (art. 33 del DPR 380/2001). In questo caso è plausibile sanare la cubatura abusiva applicando l'art. 36 del DPR 380/2001. Qualora sia verificata la doppia conformità classica, è possibile ottenere il titolo in sanatoria pagando una oblazione pari al doppio del contributo di costruzione per la parte realizzata in difformità. Nel caso di specie sarà pari a circa € 3.000,00.

Si precisa, inoltre, che il fabbricato è già dotato di Certificato di Agibilità. Tuttavia, l'appartamento in esame è differente rispetto a quanto previsto in progetto e, pertanto, si rende necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 del DPR 380/2001) che attesti l'agibilità dell'immobile allo stato attuale. I costi per la presentazione di una S.C.Agi. comprendono la sanzione, per la tardiva segnalazione, e l'onorario del tecnico segnalatore, per un valore complessivo di circa € 1.500,00.

In conclusione, l'attività di regolarizzazione urbanistica prevederà un esborso complessivo, comprensivo dell'onorario del tecnico, delle oblazioni e dei diritti di segreteria, pari a circa € **24.000,00.**

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 alla chiusura del balcone ed alla diversa

distribuzione degli spazi interni.

Pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire una variazione catastale mediante pratica DOCFA registrata il 17.02.2026 prot. n. TA0015948. 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	254	591	41	A/3	4	7 vani	€ 849,57
<i>In ditta: per la piena proprietà, quale bene personale.</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 29.10.2025						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Giandomenico Cito	09.06.1992	16.06.1992	9317
Taranto (TA) - Fg. 254, p.lla 591, sub. 18 (ora 41)						
Note: tramite atto di compravendita per notar Giandomenico Cito del 09.06.1992, rep. n. 41336/4038, trascritto in Taranto il 16.06.1992 ai nn. 12046/9317, la sig.ra acquistava dal sig. la piena proprietà, quale bene personale, dell'appartamento al sesto piano attico dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Emilia n. 83, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 254, p.lla 591, sub. 18 (ora 41).						

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
27754	20623	29.10.2025	Pignoramento	YODA SPV S.r.L.	
Note: Pignoramento immobiliare a favore di YODA SPV S.r.L. contro gravante sulla piena proprietà, quale bene personale, al sesto piano attico dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Emilia n. 83, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 254, p.lla 591, sub. 18 (ora 41), in virtù di atto giudiziario del 16.10.2025, rep. n. 5277, dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto.					

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 Emilia n. 83 amministrato dalla prof.ssa Maria Francesca Lomartire con studio in Taranto (TA) alla Via Pisa n. 4;
- ✓ L'importo mensile delle spese condominiali ordinarie ammonta a circa € 60,00;
- ✓ Non ci sono spese insolute.

1.16. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile era disabitato ma nel possesso dell'esecutata sig.ra

1.17. COMODA DIVISIBILITA'

Lo scrivente CTU ha valutato opportunatamente 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 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	143,00	100%	143,00
Muri perimetrali condivisi	2,40	50%	1,20
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	25,00	30%	7,50
	12,50	10%	1,25
Superficie pertinenziale non abitabile	0,00	50%	0,00
	0,00	5%	0,00
Superficie commerciale			152,95

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,

Pr. Es. Immobiliare n. 320/2025

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.	1010,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	982,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	926,67	€/mq
Valore medio unitario	972,89	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -1,90 %.

Valore di mercato unitario corretto	954,40	€/mq
-------------------------------------	---------------	-------------

Metodo analitico

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

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

V_m = Valore di mercato dell'immobile

B_f = Reddito annuo che il proprietario ricaverebbe con la locazione dell'immobile, ovvero il reddito loro a cui vengono detratte le spese (circa pari al 20% del reddito lordo)

r = saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione r da utilizzare deve essere corretto in funzione di alcuni parametri che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante.

Per il calcolo del reddito lordo totale è stato determinato un valore medio di canone mensile desunto dai dati ottenuti dalla consultazione delle fonti di cui sopra.



Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
5,33	815,73	9788,80

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	7 831,04 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	6,95	%
r corretto	5,95	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	860,43	€/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 6: Determinazione valore di mercato abitazione

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
907,42	138 789,63 €	24 000,00 €	114 789,63 €	5 739,48 €	109 050,15 €

VALORE COMPLESSIVO: € 109.000,00

1.19. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento al sesto piano attico dello stabile residenziale dotato di ascensore sito nel Comune di Taranto (TA) alla Via Emilia n. 83, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 254, p.lla 591, sub. 41 (ex 18), cat. A/3, classe 4, 7 vani, rendita € 849,57 e confinante a nord/est con il cortile interno condominiale, a sud/ovest con la Via Emilia, ad ovest con vano scala ed altra unità immobiliare e ad est con l'area esterna di cui alla p.lla 621.

L'immobile è allocato nella zona semi – centrale dell'abitato di Taranto, in un'area residenziale completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad alta densità abitativa e di

Pr. Es. Immobiliare n. 320/2025



attività commerciali anche di prima necessità.

L'abitazione, con ingresso a sinistra salendo le scale, è suddivisa in cucina, soggiorno, disimpegno, quattro camere da letto, bagno, ripostiglio e balcone chiuso, per un'estensione complessiva di 125,20 mq ed altezza netta interna di 2,90 m; possiede, inoltre, una terrazza a livello prospiciente la Via Emilia di 37,50 mq. L'unità immobiliare gode di buona esposizione e vista panoramica, si presenta in scarse condizioni manutentive, accentuate dall'inutilizzo del bene, ed è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e gas, con allaccio alle rispettive reti ma utenze non attive; dispone altresì di impianto termico autonomo alimentato da caldaia e costituito da 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. 188 rilasciata il 08.09.1966 ed è dotato di Dichiarazione di Abitabilità n. 1277 rilasciata il 18.12.1969. L'immobile presenta difformità consistenti nell'ampliamento volumetrico, minor dimensionamento della superficie scoperta e diversa distribuzione degli spazi interni, i cui costi per la regolarizzazione urbanistica 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 17.02.2026 prot. n. TA0015948.

Attualmente l'immobile è disabitato ma nel possesso 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, li 17 febbraio 2026

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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