

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 324/2024 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 FANNO PARTE I BENI PIGNORATI..	12
1.4. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	13
1.5. MATERIALI E IMPIANTI.....	15
1.6. STATO MANUTENTIVO.....	16
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	16
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	18
1.9. CONFINI.....	21
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.....	22
1.11. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	22
1.12. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	22
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	22
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. CRITERI DI STIMA.....	24
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA.....	27

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) 324/2024 promossa da [REDACTED] contro:

▪ [REDACTED]

In data 04.12.2024 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 03.12.2024 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. I, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

- 3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*
- 4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

- 7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura per civile abitazione, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 9) *A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*
- 10) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti*

di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

11) a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

12) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

13) ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.

L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

1. accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96; richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



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. 324/2024 R.G.Es.	1	Abitazione di tipo economico sita in Massafra (TA), identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 64, mappale 161 sub. 31, via Paolo Borsellino n. 13, piano 3, cat. A/3, classe 3, vani 5, R.C. € 438,99;
	2	Autorimessa sita in Massafra (TA), identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 64, mappale 161 sub. 71, via Paolo Borsellino n. 13 – 25 – 31, piano S1, cat. C/6, classe 3, mq 18, R.C. € 39,97.
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Massafra (TA)							
Bene	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	64	161	31	A/3	3	5 vani	€ 438,99
2	64	161	71	C/6	3	18 mq	€ 39,97
<i>In ditta:</i> [REDACTED] <i>per la piena proprietà.</i>							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza e stato civile
- All. 4) Visure storiche catastali
- All. 5) Stralcio di mappa catastale
- All. 6) Planimetrie catastali
- All. 7) Titolo di provenienza
- All. 8) Documentazione urbanistica
- All. 9) Riepilogo spese condominiali insolute
- All. 10) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 11) Certificazione notarile
- All. 12) Ispezione ipotecaria

- All. 13) Riassunto identificativi catastali
 All. 14) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
 All. 15) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 28.01.2024, alle ore 16:00, come da comunicazione inviata tramite raccomandata AR del 10.01.2025, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Massafra (TA) alla Via P. Borsellino n. 13. Alla presenza del sig. Giuseppe Sallustio, quale rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, ausiliario del G.E., lo scrivente individuava correttamente l'immobile ma, dopo vani ripetuti tentativi citofonici, non riusciva ad accedervi, stante anche l'assenza dell'esecutato.

A seguito di intercorsi telefoni con l'esecutato sig. [REDACTED], il sottoscritto fissava la data del 07.02.2025 per il prosieguo delle operazioni peritali e, in tale giorno alle ore 08:30, alla presenza del sig. Giuseppe Sallustio, quale rappresentante dell'I.V.G., e della [REDACTED], ex compagna del [REDACTED], eseguiva ispezione diretta dei beni in esame, 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 anagrafe, stato civile, ufficio tecnico del Comune di Massafra (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. 324/2024 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al terzo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, e del pertinenziale box auto al piano seminterrato dello stabile residenziale dotato di ascensore sito in Massafra (TA) alla Via Paolo Borsellino n. 13 – scala D.						
	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	64	161	31	A/3	3	5 vani	€ 438,99
	64	161	71	C/6	3	18 mq	€ 39,97
In ditta:	[REDACTED]						per la piena proprietà.

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione al terzo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, e del pertinenziale box auto al piano seminterrato dello stabile residenziale dotato di ascensore sito in Massafra (TA) alla Via Paolo Borsellino n. 13 – scala D, censiti in N.C.E.U. di detto Comune rispettivamente al fg. 64, p.lla 161, sub. 31, cat. A/3, classe 3, 5 vani, rendita € 438,99 ed al fg. 64, p.lla 161, sub. 71, cat. C/6, classe 3, 18 mq, rendita € 39,97.

L'abitazione, confinante a nord con vano scala ed altra u.i., a sud con l'u.i. di cui al civico 15 – scala C, ad ovest con Via Paolo Borsellino e ad est con III traversa di Via Sandro Pertini, si compone di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e bagno, oltre due balconi con affaccio sulle pubbliche vie di cui sopra.

Il box auto al piano seminterrato si compone di un unico vano, è confinante a nord con altra u.i., a sud con il vano scala, ad ovest con area di manovra e ad est con III traversa di Via Sandro Pertini, ed ha accesso interno dalla scala D ed accesso esterno dalla III traversa di Via Sandro Pertini mediante apposita rampa carrabile.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nel quartiere Sant'Oronzo, nella zona periferica a sud-est dell'abitato di Massafra (TA), nelle immediate vicinanze dello Stadio Comunale e della sede degli Uffici Comunali. Il quartiere, di recente espansione, è prettamente residenziale, completamente urbanizzato e caratterizzato dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali a media densità abitativa. Si segnala la proficua presenza di attività commerciali e servizi, 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°34'50.52"N, Long. 17° 7'32.69"E.

Pr. Es. Immobiliare n. 324/2024

Il lotto è raggiungibile, entrando a Massafra dalla SS7 (Massafra – Taranto) seguendo le indicazioni di seguito: alla quarta rotonda dopo Taranto prendere la prima uscita per la SP99, dopo 650 m svoltare a destra e prendere Via Sandro Pertini, dopo 220 m svoltare a sinistra per Via Paolo Borsellino e percorrerla per circa 80 m prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE I BENI PIGNORATI

I beni in esame sono allocati nello stabile residenziale, servito dalla scala D, facente parte di un complesso di quattro edifici a schiera costituenti la “maglia 15” della lottizzazione Quartiere Sant’Oronzo (Fig. 3).



Figura 3: Localizzazione edificio scala D

L’edificio, realizzato nei primi anni 2000, si sviluppa su sei piani: un piano seminterrato destinato a box auto, unico per tutti e quattro i fabbricati, e cinque piani superiori ciascuno ospitante due appartamenti per civile abitazione. L’accesso ai piani superiori avviene mediante ascensore e scala interna; al piano seminterrato si accede sia internamente dal vano scala che esternamente dalla III Traversa di Via Sandro Pertini mediante rampa carrabile. Il fabbricato in questione presenta tre affacci, uno su Via P. Borsellino, uno sulla III Traversa di Via Sandro Pertini ed uno su area esterna comunale.

1.4. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Appartamento

L'abitazione, con ingresso a sinistra salendo le scale, si compone di ingresso (3,60 mq), cucina (14,10 mq), soggiorno (21,20 mq), disimpegno (6,20 mq), due camere da letto (letto A – 17,80 mq; letto B – 15,80 mq), ripostiglio (3,60 mq) e bagno (6,20 mq). La superficie utile complessiva è di 88,50 mq per un'altezza netta interna di 2,80 m.

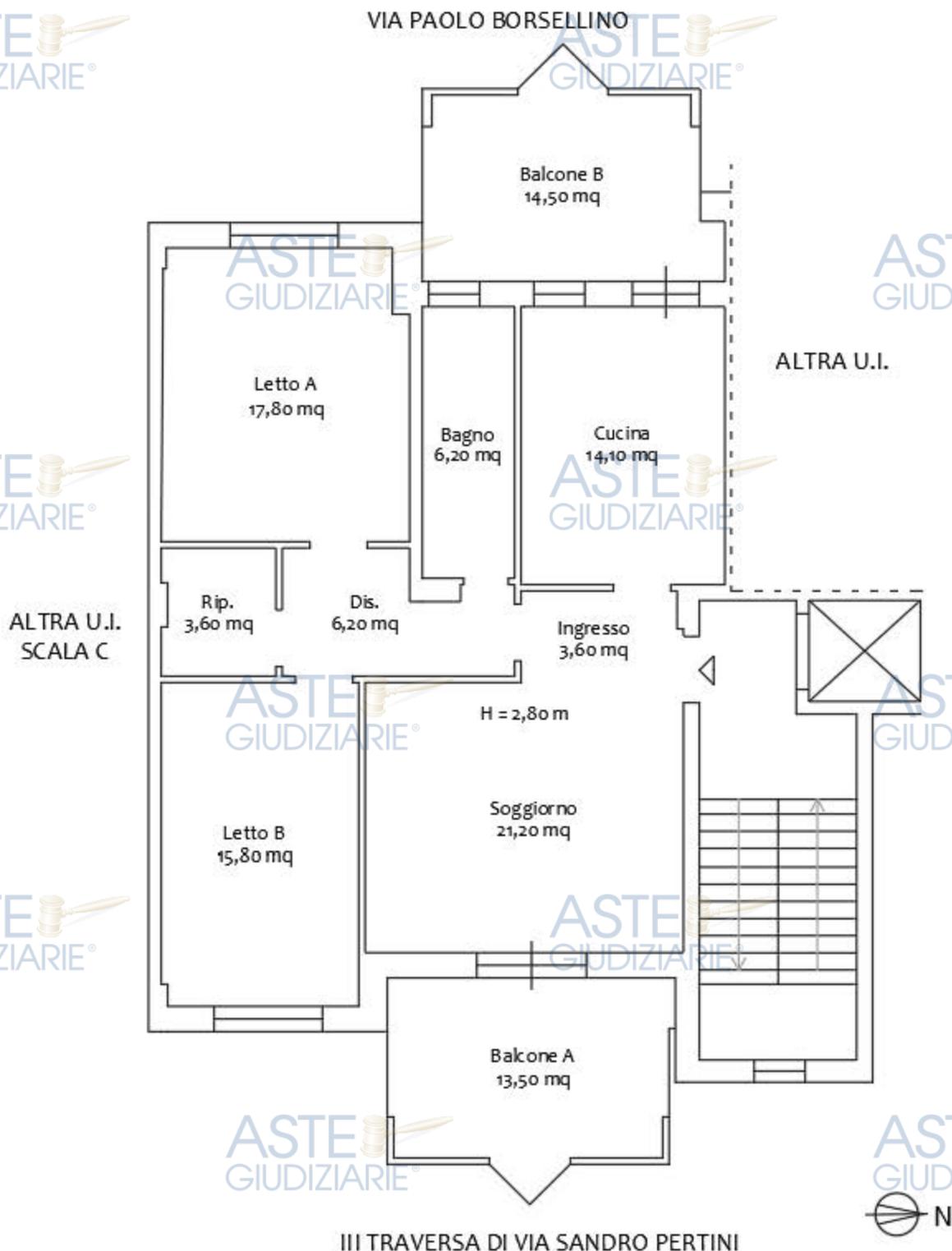
L'immobile possiede un balcone con affaccio sulla III Traversa di Via Sandro Pertini (balcone A – 13,50 mq) ed uno prospiciente la Via P. Borsellino (balcone B – 14,50 mq).

L'unità immobiliare ha esposizione est/ovest e tutti i vani sono direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo di 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. 4).



VIA PAOLO BORSELLINO



III TRAVERSA DI VIA SANDRO PERTINI

Figura 4: Planimetria appartamento

Box auto

Il box auto posto al piano seminterrato consta di un unico vano avente superficie utile di 18,00 mq ed altezza netta interna di 3,00 m, dotato di finestra prospiciente la pubblica via. Si riporta di seguito la planimetria del box auto (Fig. 5 - 6).

Pr. Es. Immobiliare n. 324/2024



Figura 5: Localizzazione box auto

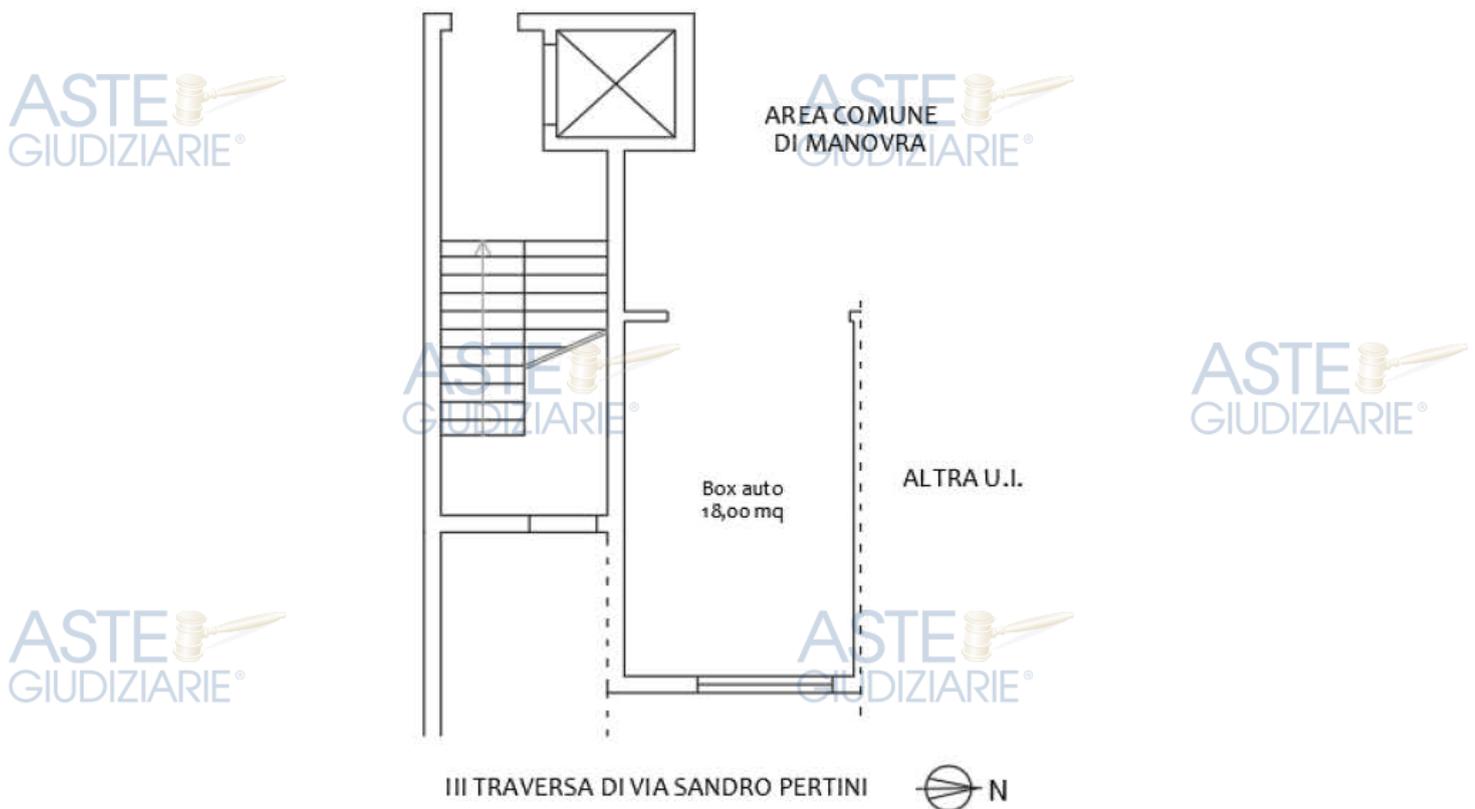


Figura 6: Planimetria box auto

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato residenziale di cui i beni in esame sono parte integrante è stato realizzato nei primi anni 2000 con struttura portante intelaiata in c.a. e orizzontamenti costituiti da solai piani in latero – cemento. Le chiusure perimetrali sono completamente rivestite da mattoncini rossi. Attraverso un cancelletto metallico di colore bianco a funzionamento automatico si accede al vialetto che conduce al portone condominiale, realizzato in anticorodal di colore bianco. L'androne condominiale ed il

vano scala hanno le pareti rivestite con intonaco di colore bianco e la pavimentazione in marmo di colore chiaro. La porta d'ingresso dell'appartamento è del tipo blindato di colore verde scuro.

All'interno dell'abitazione la pavimentazione è in gres porcellanato mentre le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata. In cucina due pareti sono piastrellate con elementi di piccole dimensioni e colore chiaro. Il bagno (lavabo, bidet, water e vasca) ha le pareti rivestite con piastrelle in gres di colore chiaro.

Le porte interne sono in tamburato di legno di colore marrone e sono del tipo scorrevole. Gli infissi sono in alluminio di colore bianco, dotati di zanzariere e persiane esterne dello stesso materiale e colore.

I balconi hanno una pavimentazione in gres per esterni di colore chiaro ed il parapetto è costituito in parte da muretto in calcestruzzo a vista ed in parte da ringhiera metallica di colore bianco.

L'abitazione è dotata di impianto idrico, fognario e gas, con allaccio alle rispettive reti; possiede impianto termoautonomo alimentato da caldaia a gas e costituito da terminali in ghisa in ogni stanza.

Il box auto è dotato di saracinesca metallica e si presenta con le pareti completamente intonacate e tinteggiate di bianco e con la pavimentazione del tipo industriale. L'infisso è in metallo dotato di grata metallica esterna di protezione. L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato residenziale versa in sufficienti condizioni di manutenzione, con necessità di ripristino delle parti in calcestruzzo a vista dei frontalini dei balconi e dei parapetti. All'interno dell'abitazione e del garage lo stato manutentivo è buono. Non sono stati riscontrati danneggiamenti riconducibili a fenomeni infiltrativi e/o di umidità.

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	3,60
Cucina	14,10
Soggiorno	21,20
Disimpegno	6,20
Letto A	17,80
Letto B	15,80



Ripostiglio	3,60
Bagno	6,20
Superficie utile abitabile	88,50
Balcone A	13,50
Balcone B	14,50
Superficie scoperta	28,00
Box auto	18,00
Superficie utile	18,00



Il. E. Unico011616 n. 172/014



1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

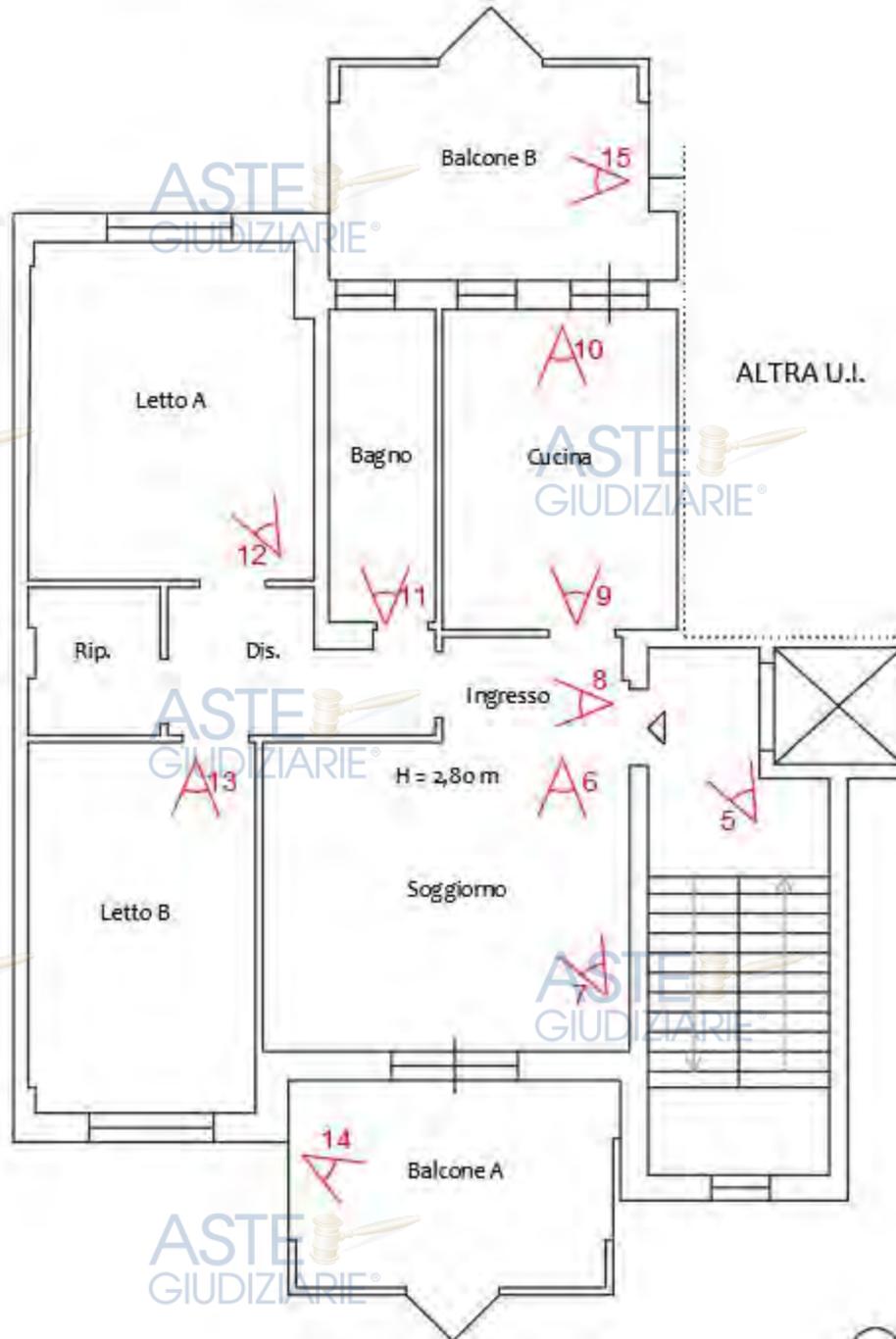


Figura 7: Planimetria con i visivi



Foto 1

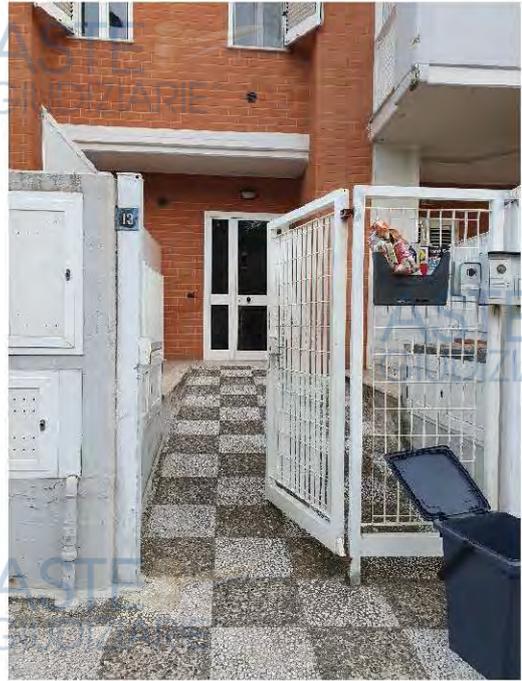


Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

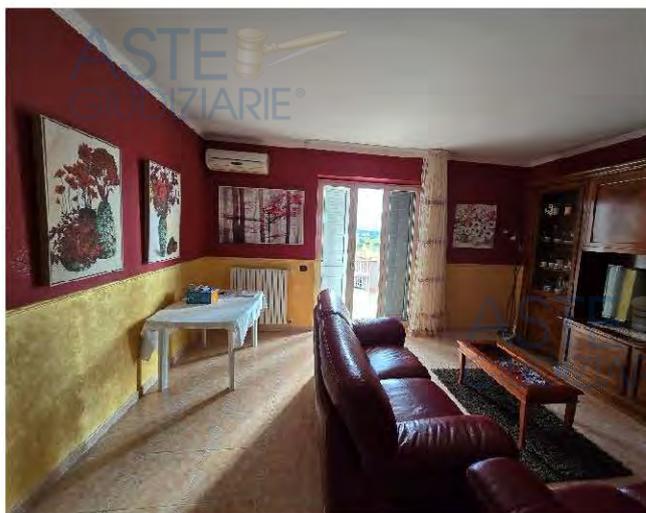


Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

1.9. CONFINI

L'abitazione confina a nord con vano scala ed altra u.i., a sud con l'u.i. di cui al civico 15 – scala C,

ad ovest con Via Paolo Borsellino e ad est con III traversa di Via Sandro Pertini.

Il box auto al piano seminterrato è confinante a nord con altra u.i., a sud con il vano scala, ad ovest con area di manovra e ad est con III traversa di Via Sandro Pertini.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

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

- Concessione Edilizia n. 192/99 rilasciata dal Comune di Massafra il 02.11.1999 per la realizzazione della maglia 15 della lottizzazione Sant'Oronzo, costituita da quattro fabbricati a schiera;
- Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera prot. n. 6880/02 rilasciata il 05.04.2022 per variante distributiva interna del progetto di cui alla C.E. n. 192/99;
- Autorizzazione di agibilità/abitabilità n. 81 rilasciata il 25.09.2002 relativa a tutti e quattro i fabbricati di cui alla maglia 15 della lottizzazione.

1.11. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi dei beni pignorati e quanto concesso non è emersa alcuna difformità. È stato, quindi, verificato lo stato legittimo dei beni.

1.12. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate non ha evidenziato alcuna difformità.

1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento 28.11.2024</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Francesco Pizzuti	20.07.2007	21.07.2007	13456
Massafra (TA) - Fg. 64, p.lla 161, subb. 31 - 71						

Note: tramite atto di compravendita per notar Francesco Pizzuti del 20.07.2007, rep. n. 65576/8957, trascritto in Taranto il 21.07.2007 ai nn. 21684/13456, il sig. [REDACTED], di stato civile libero, acquistava dai sig.ri [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento al terzo piano e del pertinenziale box auto al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in Massafra (TA) alla Via Paolo Borsellino n. 13, censiti catastalmente al fg. 64, p.lla 161, subb. 31 e 71.

Note: ai sig.ri [REDACTED] la piena dei beni in esame, per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, è pervenuta tramite atto di compravendita per notar Cosimo Panetti del 16.07.2002, rep. n. 51812, trascritto il 17.07.2002 ai nn. 15404/11190.

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
29774	22726	28.11.2024	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'appartamento al terzo piano e del pertinenziale box auto al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in Massafra (TA) alla Via Paolo Borsellino n. 13, censiti catastalmente al fg. 64, p.lla 161, subb. 31 e 71, in virtù di verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 12.09.2024.

Tabella 6: Iscrizioni

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
21685	5925	21.07.2007	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 120.000,00, totale € 240.000,00) per notar Francesco Pizzuti con atto del 20.07.2007 rep. n. 65577/8958, iscritta il 21.07.2007 ai nn. 21685/5925, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà dell'appartamento al terzo piano e del pertinenziale box auto al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in Massafra (TA) alla Via Paolo Borsellino n. 13, censiti catastalmente al fg. 64, p.lla 161, subb. 31 e 71.

1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che:

- ✓ Gli immobili sono parte integrante di un condominio amministrato dalla sig.ra Fanigliulo Anna, con studio in Massafra alla Via Aldo Moro n. 2;
- ✓ L'importo mensile delle spese condominiali di manutenzione ordinaria è pari a circa € 48,00;
- ✓ La situazione debitoria dell'esecutato nei confronti del condominio contempla un importo di € 4.203,59 relativo alle rate condominiali insolute, così come da prospetto riepilogativo allegato alla presente.

1.16. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il bene era nel possesso e nell'utilizzo della ██████████, ex compagna dell'esecutato, e delle proprie figlie 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>Abitazione</i>			
<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	102,70	100%	102,70
Muri perimetrali condivisi	2,80	50%	1,40
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	25,00	30%	7,50
	3,00	10%	0,30
Superficie pertinenziale non abitabile	0,00	50%	0,00
	0,00	5%	0,00
<i>Superficie commerciale</i>			111,90

<i>Box auto</i>			
<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	19,40	100%	19,40

Muri perimetrali condivisi	2,00	50%	1,00
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	0,00	30%	0,00
	0,00	10%	0,00
Superficie commerciale			20,40

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.

Abitazione

Valore di mercato medio O.M.I.	980,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	1000,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	1400,00	€/mq
Valore medio unitario	1126,67	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -0,60 %.

Valore di mercato unitario corretto	1133,43	€/mq
-------------------------------------	----------------	-------------

Box auto

Valore di mercato medio O.M.I.	665,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	643,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	650,00	€/mq
Valore medio unitario	652,67	€/mq

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

è pari a -0,60 %.

Valore di mercato unitario corretto	656,58	€/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 ricaverrebbe 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.

Abitazione

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
5,19	580,76	6969,13

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	5 575,31 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	6,06	%
r corretto	4,73	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	1053,09	€/mq
----------------------------	---------	------

Box auto

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
3,38	69,02	828,24

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	662,59 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	6,05	%

r corretto

4,72 %

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	688,85	€/mq
----------------------------	---------------	------

Valore di mercato

Dalla media dei due valori ottenuti applicando due differenti metodi di stima, si ottiene il prezzo unitario considerato alla base della determinazione del valore di mercato complessivo dell'immobile in esame.

A tale valore viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile, e vengono detratte le spese insolute.

Tabella 7: Determinazione valore di mercato abitazione

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Spese insolute	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
1093,26	€ 122 335,55	4 203,59 €	118 131,96 €	5 906,60 €	112 225,36 €

Tabella 8: Determinazione valore di mercato box auto

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Spese insolute	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
672,72	€ 13 723,40	- €	13 723,40 €	686,17 €	13 037,23 €

VALORE COMPLESSIVO: € 125.300,00

1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione al terzo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, e del pertinenziale box auto al piano seminterrato dello stabile residenziale dotato di ascensore sito in Massafra (TA), quartiere Sant'Oronzo, alla Via Paolo Borsellino n. 13 scala D, censiti in N.C.E.U. di detto Comune rispettivamente al fg. 64, p.lla 161, sub. 31, cat. A/3, classe 3, 5 vani, rendita € 438,99 ed al fg. 64, p.lla 161, sub. 71, cat. C/6, classe 3, 18 mq, rendita € 39,97.

L'abitazione, confinante a nord con vano scala ed altra u.i., a sud con l'u.i. di cui al civico 15 – scala C, ad ovest con Via Paolo Borsellino e ad est con III traversa di Via Sandro Pertini, si compone di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio e bagno, per una superficie utile di 88,50 mq, oltre due balconi con affaccio sulle pubbliche vie aventi superficie

complessiva di 28,00 mq. L'appartamento versa in buone condizioni di manutenzione, è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e gas, con allaccio alle rispettive reti, ed impianto termoautonomo alimentato da caldaia e costituito da terminali in ghisa.

Il box auto al piano seminterrato si compone di un unico vano di 18,00 mq, è confinante a nord con altra u.i., a sud con il vano scala, ad ovest con area di manovra e ad est con III traversa di Via Sandro Pertini, ed ha accesso interno dalla scala D ed accesso esterno dalla III traversa di Via Sandro Pertini mediante apposita rampa carrabile.

Il fabbricato di cui fanno parte è stato edificato in forza di C.E. n. 192/99 rilasciata il 02.11.1999 e successiva C.E. in variante rilasciata il 05.04.2022; è dotato di dichiarazione di agibilità/abitabilità n. 81 rilasciata il 25.09.2002.

Gli immobili sono pienamente conformi sia dal punto di vista urbanistico – edilizio che dal punto di vista catastale.

Attualmente i beni sono nel possesso e nell'utilizzo della [REDACTED], in qualità di ex compagna dell'esecutato, e dalle proprie figlie come residenza principale.

Il tutto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, nella sua effettiva consistenza e comprensione, con ogni accessione e pertinenza, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive, così come risultante dalla legge e dai titoli.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Mottola, li 28 febbraio 2025

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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

