

# TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 33/2023 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

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**INDICE**

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO .....	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO UNICO.....	10
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	10
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA .....	10
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO .....	11
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO .....	12
1.5. MATERIALI E IMPIANTI.....	13
1.6. STATO MANUTENTIVO.....	14
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	14
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	16
1.9. CONFINI.....	20
1.10. PRATICA EDILIZIA .....	21
1.11. AGIBILITA' .....	21
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	21
1.13. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	22
1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	23
1.15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	23
1.16. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	24
1.17. STATO DI POSSESSO.....	24
1.18. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO .....	24
1.19. DESCRIZIONE SINTETICA .....	25

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 33/2023

2

## 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) **33/2023** promossa da [REDACTED] contro:

▪ [REDACTED]

In data 28.02.2023 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 27.02.2023 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 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

- 7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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 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. Specifichi 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>		
<b>Procedura Esecutiva</b>	<b>Bene</b>	<b>Descrizione bene</b>
N. 33/2023 R.G.Es.	<i>Unico</i>	Immobile ad uso civile abitazione, sito in Grottaglie (TA), Via Palmiro Togliatti 19, posto al primo piano e composto da 5 vani, censito in catasto fabbricati urbani del Comune di Grottaglie al foglio di mappa 36, particella 1322, subalterno 5, cat. A/3, vani 5, R.C. € 374,43.
	<b>A FAVORE</b>	[REDACTED]
	<b>CONTRO</b>	[REDACTED]

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Grottaglie (TA)							
<b>Bene</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
Unico	36	1322	5	A/3	3	5 vani	€ 374,43
<i>In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.</i>							

**ALLEGATI**

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza
- All. 4) Estratto atto di matrimonio
- All. 5) Visure 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) Titoli 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
- All. 18) Perizia versione privacy

## SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente all'Avv. Fabio Venuto, quale ausiliario del G.E., ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 02.05.2023, alle ore 16:00, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Grottaglie (TA) alla Via Palmiro Togliatti n. 19. Al sopralluogo presiedevano anche la sig.ra [REDACTED], in qualità di esecutata, ed [REDACTED], debitore non esecutato, i quali concedevano gentilmente l'accesso ai luoghi. In tale sede lo scrivente ha eseguito un accurato rilievo metrico e fotografico dell'abitazione in esame, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli uffici anagrafe, stato civile, ufficio tecnico del Comune di Grottaglie (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. 33/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al primo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, dello stabile residenziale sito in Grottaglie (TA) alla Via Palmiro Togliatti n. 19, confinante con detta via, cortile condominiale, condominio di cui al civico 17 di Via P. Togliatti ed altra proprietà.						
	Fg.	P.IIIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	36	1322	5	A/3	3	5 vani	€ 374,43
In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.							

# 1. LOTTO UNICO

## 1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al primo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, dello stabile residenziale sito in Grottaglie (TA) alla Via Palmiro Togliatti n. 19, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 36, p.lla 1322, sub. 5, cat. A/3, classe 3, 5 vani, rendita € 374,43.

L'abitazione è suddivisa in ingresso/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto, di cui una con wc in camera, bucataio ricavato nel pozzo luce, ripostiglio e bagno; possiede un balcone prospiciente la Via P. Togliatti ed uno con affaccio su cortile condominiale. La stessa confina a nord con con altra proprietà, a sud con Via P. Togliatti, ad est con altra unità e cortile condominiale e ad ovest con il condominio di cui al civico 17 di Via P. Togliatti.

## 1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Le unità immobiliari in esame sono collocate nella zona periferica settentrionale dell'abitato di Grottaglie (TA), in un'area completamente urbanizzata e caratterizzata da edifici condominiali a media densità abitativa e dalla presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità.

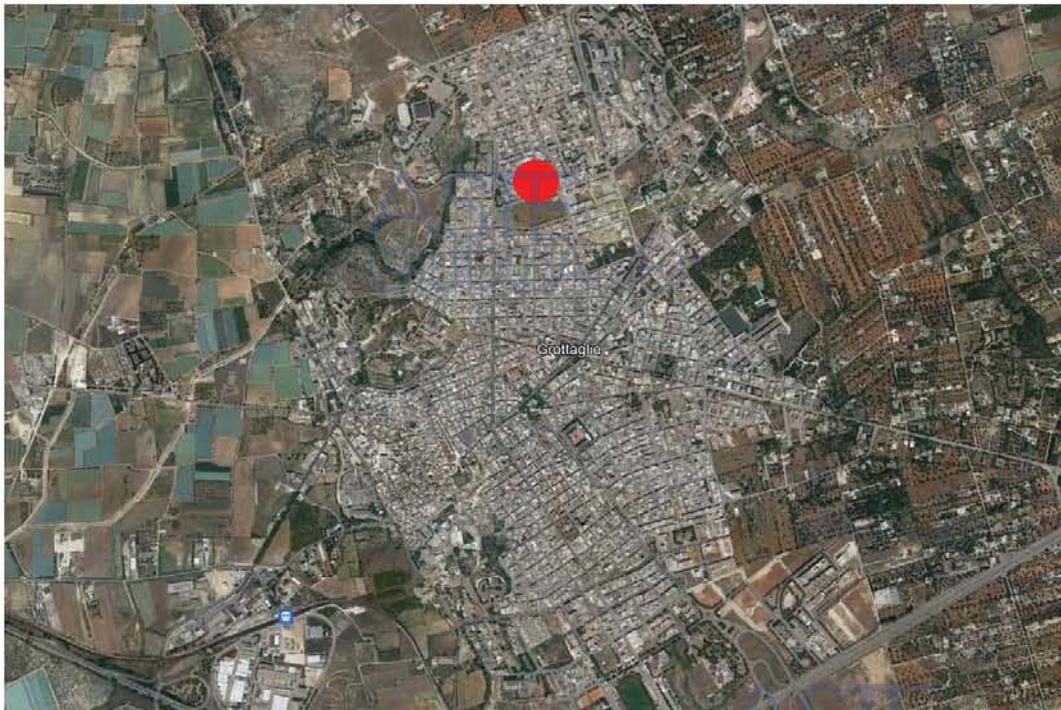
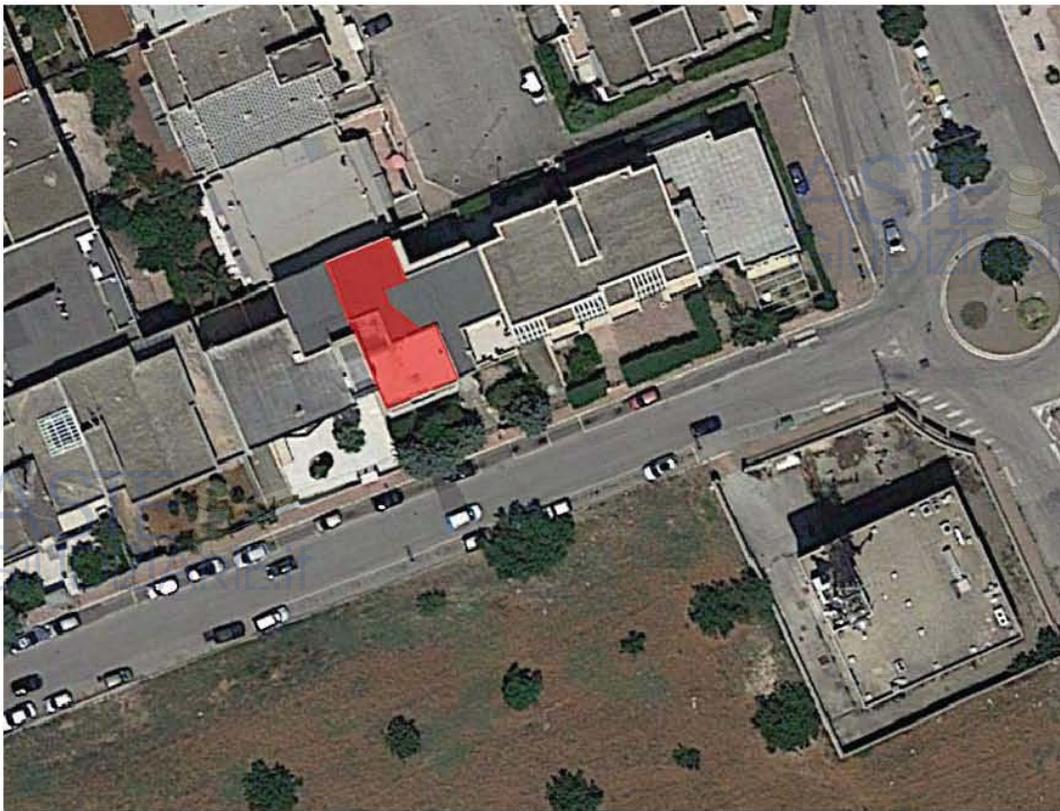


Figura 1: Ubicazione



*Figura 2: Collocazione immobile*

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:  
Lat. 40°32'35.01"N, Long. 17°26'2.18"E.

Il lotto è raggiungibile entrando in Grottaglie dalla SS7 – Grottaglie-Brindisi seguendo le indicazioni sotto riportate.

Prendere l'uscita per Grottaglie e imboccare da Via Partigiani Caduti, procedere verso Via Guglielmo Oberdan, dopo 1,1 km continuare su Via Ennio, dopo 700 m svoltare a sinistra e prendere Via Santa Maria in Campitelli, dopo 450 m svoltare a destra e prendere Via Palmiro Togliatti, procedere per 190 m prima di arrivare a destinazione.

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

L'appartamento è parte integrante di uno stabile residenziale, realizzato nella prima metà degli anni 90, con sviluppo su quattro livelli: piano seminterrato ospitante i garage, piano rialzato e primo piano destinati ad appartamenti per civile abitazione, due per piano, e secondo piano attico ospitante un appartamento. Il fabbricato è dotato di area esterna condominiale antistante l'ingresso nonché di cortile condominiale presente sul retro, a confine con la Via L. Pasteur; è altresì provvisto di pozzo luce interno coperto. L'accesso carrabile ai garage del piano seminterrato avviene mediante apposita rampa posta nel cortile condominiale sul retro, mentre i piani superiori sono accessibili

mediante il solo corpo scala interno. L'edificio è contiguo ad altri fabbricati e presenta, quindi, due affacci, uno su Via P. Togliatti ed uno su Via L. Pasteur.

#### 1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

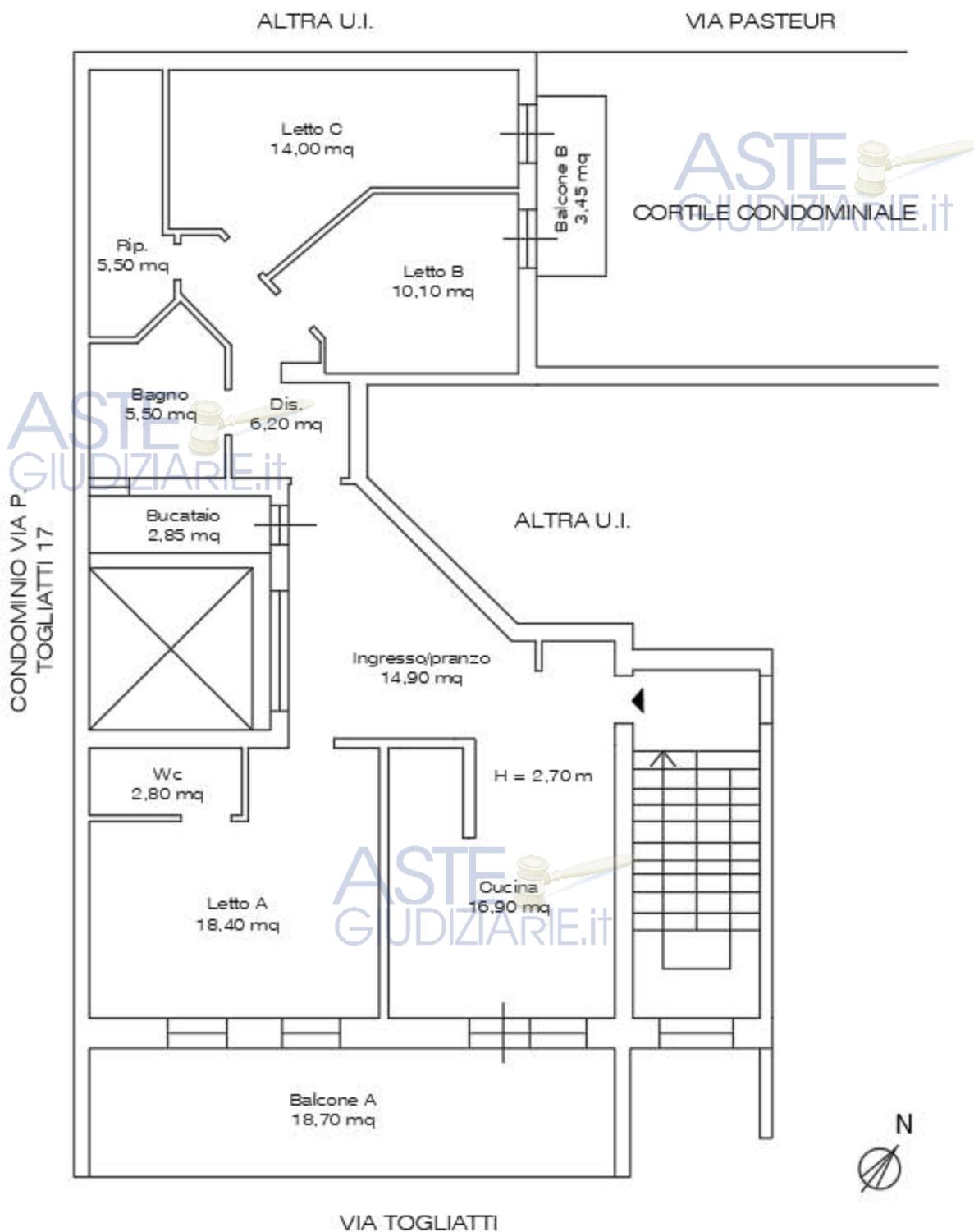
L'appartamento è ubicato al primo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, ed è suddiviso in ingresso/pranzo (14,90 mq), cucina (16,90 mq), disimpegno (6,20 mq), tre camere da letto (letto A – 18,40 mq con wc in camera di 2,80 mq; letto B – 10,10 mq; letto C – 14,00 mq), bagno (5,50 mq) e ripostiglio (5,50 mq). La superficie utile complessiva è di 94,30 mq per un'altezza netta interna di 2,70 m. L'abitazione possiede anche un balcone con affaccio su Via P. Togliatti (balcone A – 18,70 mq), un balcone prospiciente il cortile condominiale (balcone B – 3,45 mq) ed un bucataio ricavato all'interno del pozzo luce (2,85 mq), il tutto per una superficie coperta complessiva di 25,00 mq. Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'abitazione così come rilevata (Fig. 3).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 33/2023



VIA TOGLIATTI

Figura 3: Planimetria abitazione

### 1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato condominiale è stato realizzato con struttura portante mista, muratura e telaio in c.a., ed orizzontamenti piani costituiti da solai in latero cemento. Le pareti perimetrali sono rivestite con intonaco e tinteggiatura colorata. L'accesso al fabbricato avviene mediante cancello metallico

di colore grigio, il quale conduce all'area esterna condominiale, completamente recintata, suddivisa nel vialetto d'ingresso, pavimentato, e nel giardino arricchito da piantumazioni varie. Per mezzo di portone in anticorodal grigio si accede allo stabile; all'interno l'androne d'ingresso ed il vano scala sono caratterizzati da una pavimentazione in granito di colore chiaro e le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura bianca.

La porta d'ingresso all'appartamento è del tipo blindato di colore marrone. All'interno le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata, mentre la pavimentazione è in gres porcellanato effetto legno di colore grigio. La parete ad est della cucina è rivestita con elementi in gres effetto pietra. Il bagno ha una pavimentazione in gres di colore scuro e presenta le pareti rivestite con elementi di colore chiaro e finitura lucida. Nel wc le pareti sono rivestite con piastrelle in gres dai colori chiari.

Le porte interne sono tamburate in legno di colore marrone chiaro e del tipo ad anta battente.

Gli infissi sono in alluminio di colore bianco corredati da tapparelle in plastica e zanzariere scorrevoli.

Il bucataio è stato ricavato sul balcone con affaccio sul pozzo luce, il ha una copertura realizzata con struttura portante in acciaio e pannelli di plexiglass.

I balconi hanno una pavimentazione per esterni di colore chiaro ed il parapetto è costituito da muretto con sovrastante ringhiera metallica; nel balcone a sud ci sono anche le tende da sole.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario e gas, con allaccio alle rispettive reti, nonché di impianto termo autonomo alimentato da caldaia a gas e costituito da terminali in alluminio in ogni ambiente. Vi è, inoltre, la predisposizione per i condizionatori nella cucina, nella camera da letto A ed in quella C.

## 1.6. STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo del fabbricato è buono, così come quello dell'appartamento. Non sono stati riscontrati, all'interno dell'unità immobiliare, danneggiamenti riconducibili a fenomeni di infiltrazione e/o 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/pranzo	14,90
Cucina	16,90
Disimpegno	6,20
Letto A	18,40
Letto B	10,10
Letto C	14,00
Wc	2,80
Bagno	5,50
Ripostiglio	5,50
Bucataio	2,85
Balcone A	18,70
Balcone B	3,45
<b><i>Superficie utile</i></b>	<b><i>94,30</i></b>
<b><i>Superficie scoperta</i></b>	<b><i>25,00</i></b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 33/2023

### 1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

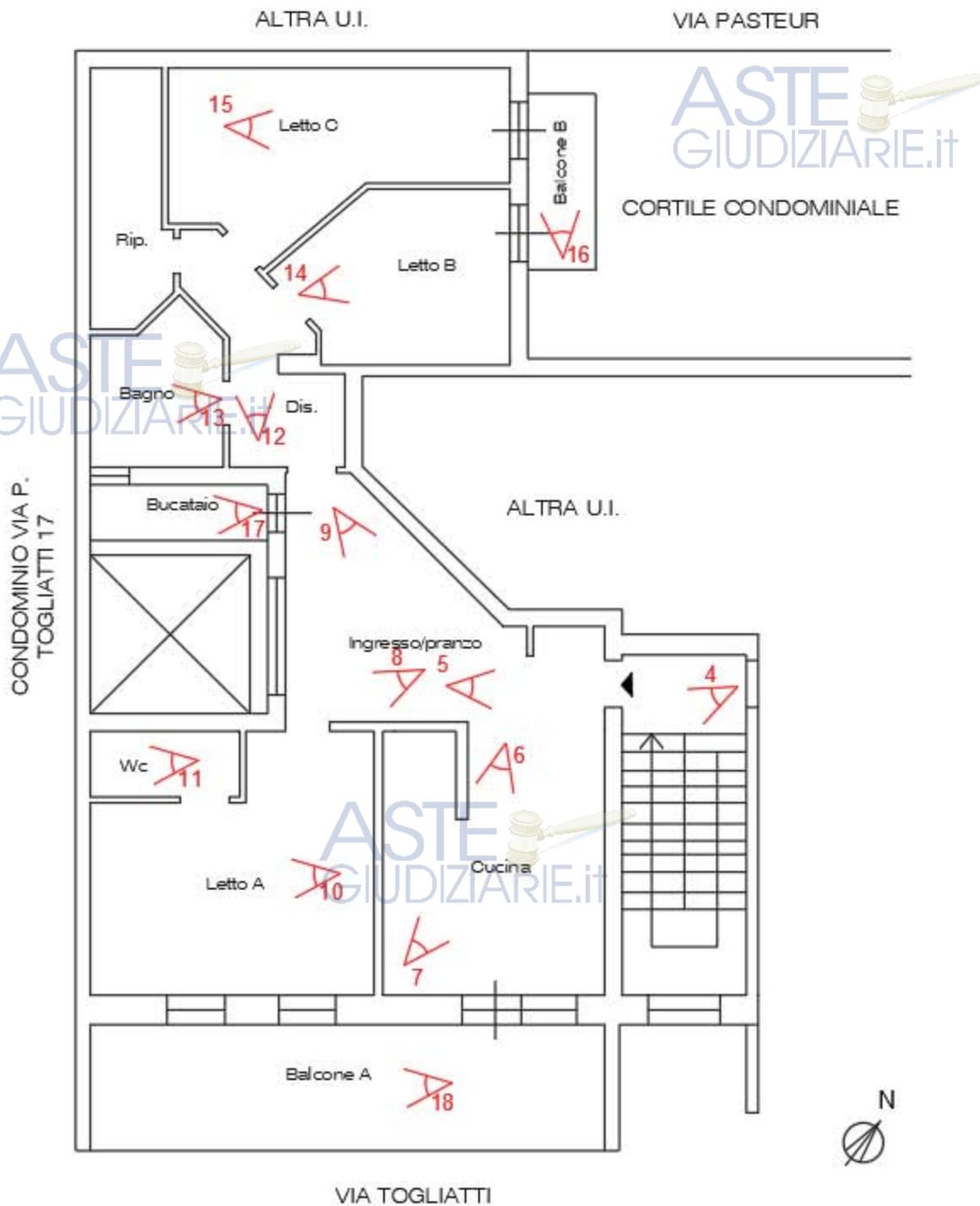


Figura 4: Planimetria con i visivi





Foto 1 – Area esterna d'ingresso



Foto 2 – Prospetto sud



Foto 3 – Vano scale



Foto 4 – Porta d'ingresso appartamento

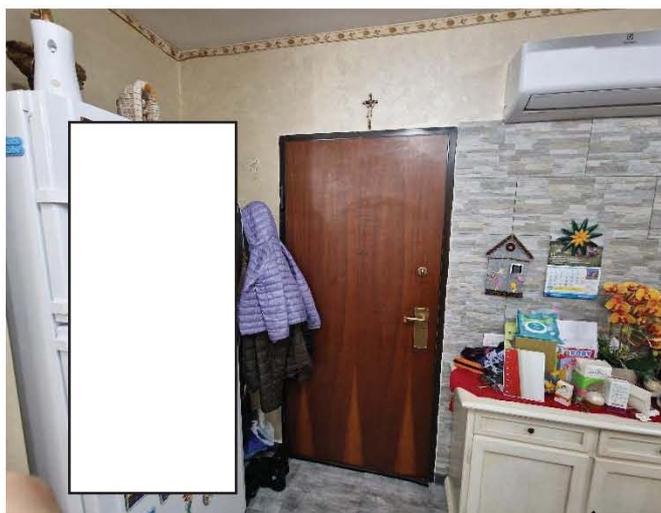


Foto 5 – Ingresso



Foto 6 – Cucina



Foto 7 – Cucina



Foto 8 – Soggiorno/pranzo



Foto 9 – Soggiorno/pranzo



Foto 10 – Letto A

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 33/2023

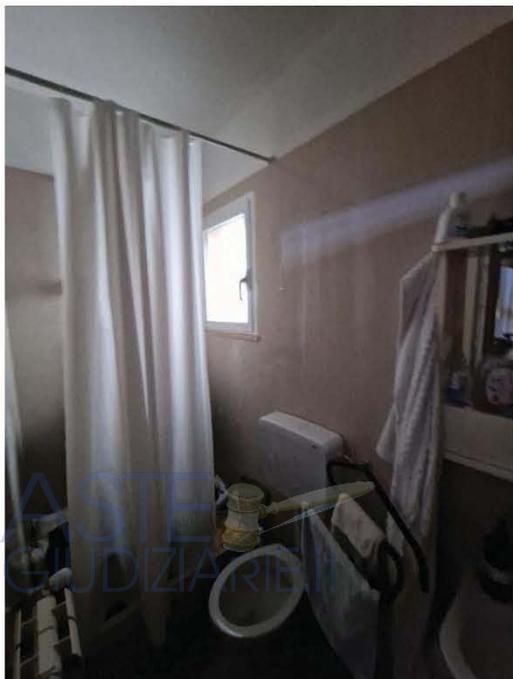


Foto 11 – Wc



Foto 12 – Disimpegno

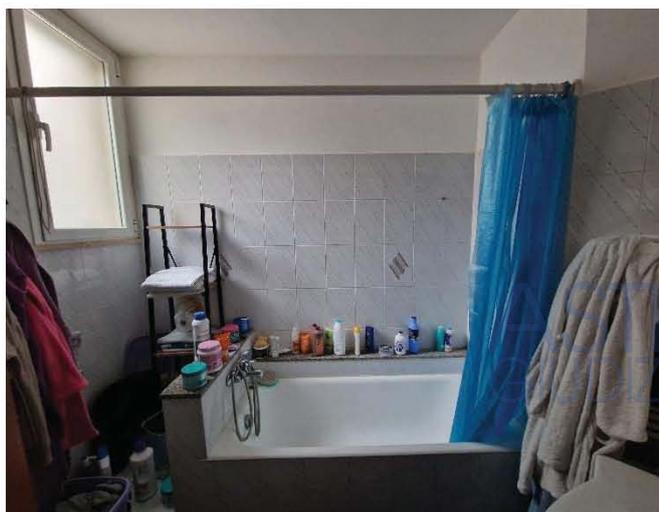


Foto 13 – Bagno

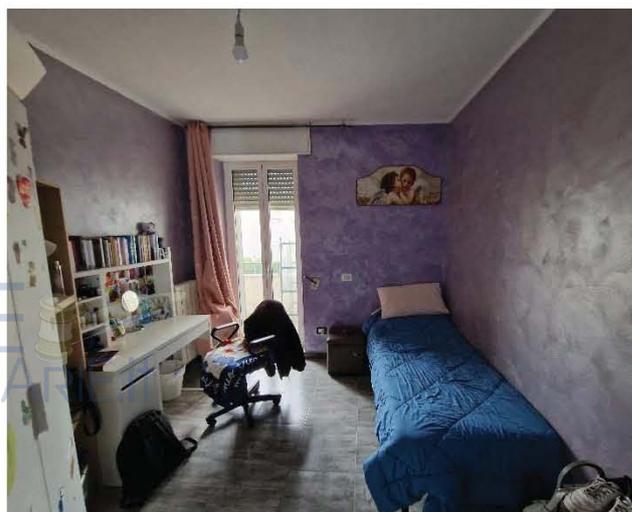


Foto 14 – Letto B

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 33/2023

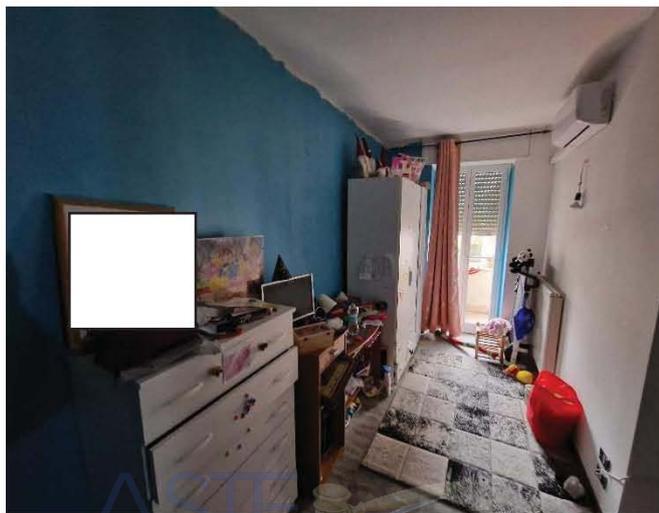


Foto 15 – Letto C



Foto 16 – Balcone B



Foto 17 – Bucataio



Foto 18 – Balcone A

### 1.9. CONFINI

L'appartamento confina a nord con con altra proprietà, a sud con Via P. Togliatti, ad est con altra unità e cortile condominiale e ad ovest con il condominio di cui al civico 17 di Via P. Togliatti.

## 1.10. PRATICA EDILIZIA

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

- Concessione Edilizia n. 210 rilasciata dal Comune di Grottaglie in data 31.12.1974 per la realizzazione di un fabbricato composto da piano seminterrato e piano rialzato in Contrada Capone (ora Via P. Togliatti) – lotto n. 7;
- Concessione in sanatoria n. 174 rilasciata il 12.07.1991, di cui alla domanda di condono edilizio n. 1925 del 30.12.1986, per abusi realizzati in difformità alla C.E. n. 210/1974 e per la sopraelevazione abusiva del primo piano e del piano attico.

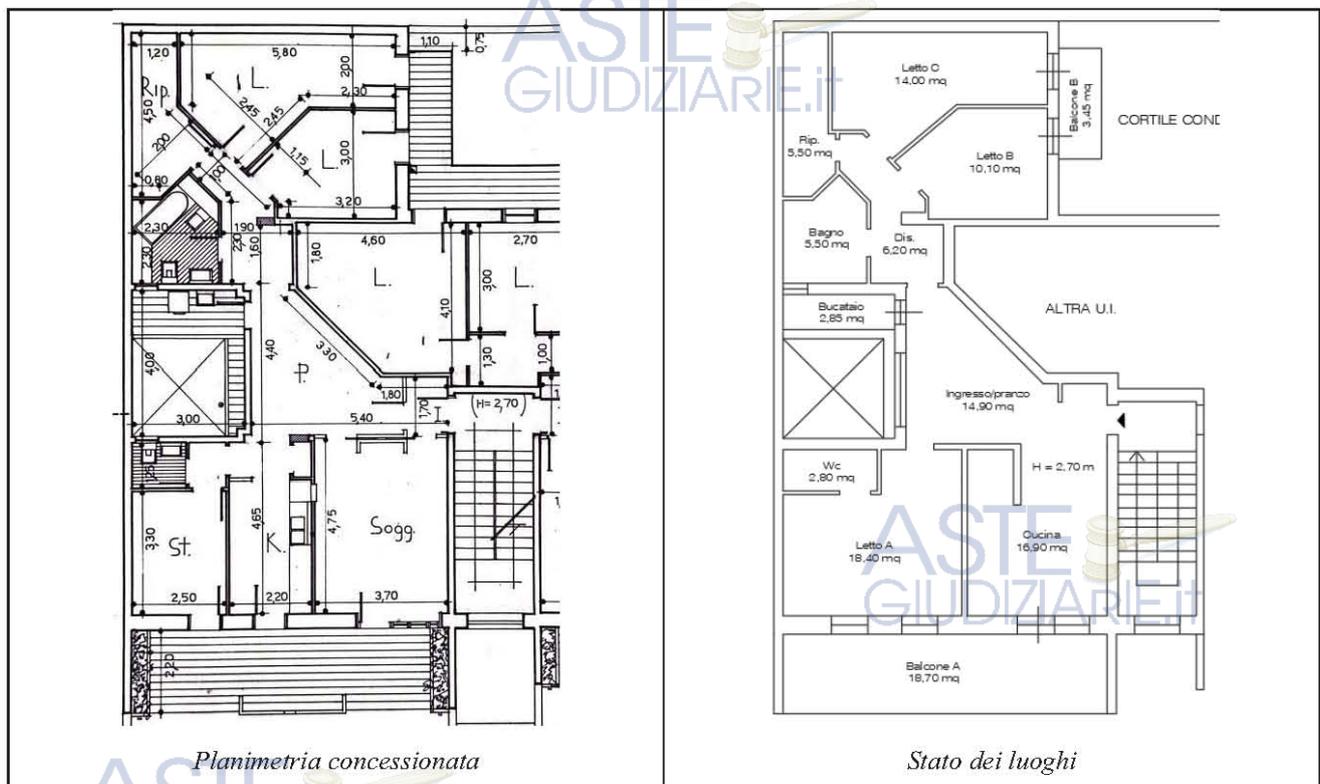
## 1.11. AGIBILITA'

L'intero fabbricato residenziale risulta sprovvisto di agibilità.

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

Dal confronto tra la planimetria allegata alla pratica edilizia di sanatoria, ovvero alla C.E. in sanatoria n. 174/1991, e lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, sono emerse le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni;



## 2. Assenza di agibilità.

Si precisa che il bene in esame ricade, secondo il vigente P.R.G. comunale, nella zona “Cb1e – Capone piano particolareggiato approvato-realizzato ed in esecuzione”; secondo il P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

In merito alla difformità di cui al punto 1., la diversa distribuzione degli spazi interni rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria subordinati a S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) secondo quanto previsto dall’art. 22 del DPR 380/2001. In assenza di titolo abilitativo, come nel caso di specie, tale difformità può essere regolarizzata applicando quanto esposto dall’art. 37 comma 4 del DPR 380/2001, ovvero è possibile sanare l’illecito, previa verifica della doppia conformità e pagamento di una sanzione, mediante presentazione di apposita pratica edilizia in sanatoria, per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico, sanzione e diritti di segreteria pari a circa € 2.500,00.

Per quanto riguarda la difformità di cui al punto 2., l’agibilità del bene dovrà essere richiesta per mezzo di Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico abilitato, secondo quanto riportato nell’art. 24 del DPR 380/2001, per un costo complessivo di circa € 3.000,00.

In conclusione, i costi per la regolarizzazione della posizione urbanistica dell’appartamento ammontano complessivamente a circa € 5.500,00.

### 1.13. 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 differente distribuzione degli spazi interni. Pertanto, lo scrivente ha provveduto a rettificare tale irregolarità mediante presentazione di pratica di variazione catastale Docfa registrata il 12.05.2023 prot. n. TA0035498. Si riportano di seguito i dati catastali post – variazione.

<i>Dati catastali post - variazione</i>							
Comune di Grottaglie (TA)							
Bene	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	36	1322	5	A/3	3	5 vani	€ 374,43
<i>In ditta: _____, per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.</i>							

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

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento 03 febbraio 2023</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Maurizio Monti	20.01.2017	24.01.2017	1112
Grottaglie (TA) - Fg. 36, p.lla 1322 sub. 5						
<p>Note: tramite atto di compravendita per notar Maurizio Monti del 20.01.2017, rep. n. 5689/4667, trascritto in Taranto il 24.01.2017 ai nn. 1421/1112, la sig.ra ██████████ acquistava la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'appartamento al primo piano dello stabile residenziale sito in Grottaglie (TA) alla Via Palmiro Togliatti n. 19, identificato catastalmente al fg. 36, p.la 1322, sub. 5.</p>						
<p>Note: al ventennio l'immobile risultava di proprietà di ██████████ per la quota intera, proveniente in parte per successione legittima di ██████████, denuncia di successione del 02.07.1972 presentata a Taranto al n. 8 vol. 517, ed in parte per successione legittima di ██████████, denuncia di successione del 13.06.1985 presentata a Taranto al n. 98 vol 763.</p>						
<u>Non risulta trascritta accettazione all'eredità.</u>						

## 1.15. 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 sui beni pignorati:

Tabella 5: Trascrizioni

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
3509	2520	03.02.2023	Pignoramento	██████████	██████████
<p>Note: Pignoramento immobiliare a favore di ██████████ contro ██████████ per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'appartamento al primo piano dello stabile residenziale sito in Grottaglie (TA) alla Via Palmiro Togliatti n. 19, identificato catastalmente al fg. 36, p.la 1322, sub. 5, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto in data 03.01.2023.</p>					

**Tabella 6: Iscrizioni**

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
1422	166	24.01.2017	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]
<p>Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 100.000,00, totale € 180.000,00) per notar Maurizio Monti con atto del 20.01.2017 rep. n. 5690/4668, iscritta il 24.01.2017 ai nn. 1422/166, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], gravante piena proprietà dell'appartamento al primo piano dello stabile residenziale sito in Grottaglie (TA) alla Via Palmiro Togliatti n. 19, identificato catastalmente al fg. 36, p.lla 1322, sub. 5.</p>					

### 1.16. 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 di un condominio privo di amministratore, ma gestito dagli stessi condòmini a turnazione;
- L'importo mensile delle spese ordinarie condominiali è pari a circa € 60,00;
- Non ci sono spese insolute né utenze non saldate;
- Non vi sono cause riguardanti gli immobili in questione.

### 1.17. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il lotto era occupato dall'esecutato come propria residenza.

### 1.18. METODO DI STIMA SINTETICO - COMPARATIVO

Il valore dell'immobile verrà determinato utilizzando il **metodo sintetico-comparativo**, un procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico 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.

Pertanto, la stima del bene pignorato sarà eseguita in funzione dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, del più probabile valore di mercato dei beni siti nella stessa zona e sulla scorta delle informazioni riportate sia nelle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

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 è stato determinato considerando tutti quei parametri che influenzano la stima ed in particolare:

- ✓ ubicazione;
- ✓ epoca di costruzione;
- ✓ accessibilità diretta e indiretta;
- ✓ 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 di sicurezza.

Al valore di mercato stimato 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.

**Tabella 7: Computazione superficie**

<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	113,00	100%	113,00
Muri perimetrali condivisi	4,30	50%	2,15
Superficie scoperta pertinenziale (balconi e terrazze)	25,00	30%	7,50
<b>Superficie commerciale</b>			<b>122,65</b>

**Tabella 8: Determinazione valore di mercato appartamento**

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
1100,00	€ 134 915,00	€ 5 500,00	€ 129 415,00	€ 6 470,75	€ 122 944,25

**VALORE COMPLESSIVO: € 123.000,00**

### 1.19. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento al primo piano dello stabile residenziale privo di ascensore sito nella zona semi – centrale a nord dell'abitato di Grottaglie (TA) alla Via Palmiro Togliatti n. 19, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 36, p.lla 1322, sub. 5, cat. A/3, classe 3, 5 vani, rendita €

374,43 e confinante a nord con con altra proprietà, a sud con Via P. Togliatti, ad est con altra unità e cortile condominiale e ad ovest con il condominio di cui al civico 17 di Via P. Togliatti. L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, si compone di ingresso/pranzo, cucina, disimpegno, tre camere da letto, di cui una con bagno in camera, ripostiglio e bagno, per una superficie utile complessiva di 94,30 mq ed altezza netta interna di 2,70 m. Possiede un balcone con affaccio sulla Via P. Togliatti, uno prospiciente il cortile condominiale ed un bucataio ricavato all'interno del pozzo luce coperto, per una superficie scoperta complessiva di 25,00 mq. Il bene versa in buono stato manutentivo, è dotato di impianto idrico, fognario e gas, con allaccio alle rispettive reti, ed impianto termico autonomo alimentato da caldaia a gas e costituito da terminali in alluminio.

Il fabbricato condominiale è stato eretto in forza di C.E. n. 210 del 30.12.1974 e successiva C.E. in sanatoria n. 174 del 12.07.1991; risulta sprovvisto di agibilità.

Sono state riscontrate difformità urbanistico – edilizie relative all'appartamento, il cui importo complessivo necessario per l'attività di sanatoria è pari a circa € 5.500,00, debitamente considerato nella determinazione del valore di stima del bene.

Dal punto di vista catastale è stata eseguita una variazione per differente distribuzione degli spazi interni, registrata il 12.05.2023 prot. n. TA0035498.

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutata come propria residenza.

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 12 maggio 2023

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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

  
ASTE GIUDIZIARIE.it