

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedimento N. 344/2025 R.G. Es.****LOTTO UNICO**

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

“ [REDACTED] ”

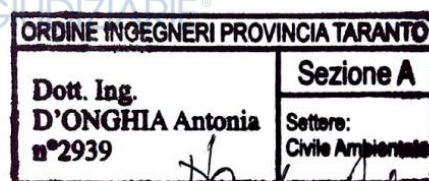
contro

“ [REDACTED] ”



Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Andrea PAIANO**

CTU: **Ing. Antonia D'ONGHIA**



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	12
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	12
1.5. MATERIALI E IMPIANTI	14
1.6. STATO MANUTENTIVO	15
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	15
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	16
1.9. CONFINI	19
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	20
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	20
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	22
1.13. COMODA DIVISIBILITA'	22
1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	22
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. CRITERI DI STIMA	24
1.19. DESCRIZIONE SINTETICA.....	27

PREMESSA

La sottoscritta dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA (C.F.: DNGNTN85H47L049S), domiciliata in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: antonia.donghia@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2939 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100335, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **344/2025** promossa da [REDACTED] contro:

- [REDACTED].

In data 08.01.2026 la sottoscritta Ing. Antonia D'ONGHIA ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 03.01.2026 con la quale il sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Andrea PAIANO chiedeva alla CTU di provvedere:

- 1) *a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):*
- 2) *Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173*

bis co. 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 nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 6) *Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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 condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI**Tabella 1: Descrizione degli immobili**

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Immobile	Descrizione bene
N. 344/2025 R.G.Es.	<u>Unico</u>	Unità immobiliare facente parte del fabbricato in San Giorgio Ionico alla Piazza Giovanni XXIII e precisamente appartamento posto al piano terra, con porta di ingresso a destra salendo le scale, composto di cinque vani e accessori e cantinola pertinenziale posta al piano seminterrato. In confine con detta Piazza, con cortile interno e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa; distinto in catasto fabbricati nel comune di San Giorgio Ionico al foglio 13, particella 733, sub. 2, zona cens. 1, cat. A/3, classe 4, vani 8, piano T, interno D, R.C: € 764,36.
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]
Titolarità: [REDACTED] per la piena proprietà quale bene personale.		

<i>Dati catastali da atti</i>							
Immobile	Fg.	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di San Giorgio Ionico (TA)							
<u>Unico</u>	13	733	2	A/3	4	8 vani	€ 764,36
In ditta: [REDACTED] per la piena proprietà quale bene personale.							

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
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale
- All. 8) Titoli di provenienza
- All. 9) Documentazione urbanistica
- All. 10) Nota di trascrizione pignoramento
- All. 11) Certificazione notarile

Pr. Es. Immobiliare n. 344/2025

All. 12) Ispezione ipotecaria

All. 13) Riassunto identificativi catastali

All. 14) Check list controllo sulla documentazione art. 567 cpc

All. 15) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

La scrivente CTU fissava la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 28.01.2026 alle ore 16:00 presso l'immobile pignorato sito in San Giorgio Ionico (TA) alla Piazza Papa Giovanni XXIII n. 1, come da raccomandata AR del 09.01.2026 inviata all'esecutato al proprio indirizzo di residenza. In tale sede e data, la sottoscritta, unitamente all'Avv. Stefano Voza, in qualità di custode giudiziario Avv. Gianfranco Chiarelli, e al [REDACTED], esecutato, il quale ha gentilmente concesso l'accesso ai luoghi, ha eseguito una esauriente rilevazione metrica e fotografica sia dell'appartamento al piano rialzato che della cantinola pertinenziale al piano seminterrato.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli Uffici di Stato Civile e Tecnico del Comune di San Giorgio Ionico (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

Tabella 2: LOTTO UNICO

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 344/2025 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione al piano rialzato e della pertinenziale cantinola al piano seminterrato del fabbricato residenziale sito in San Giorgio Ionico (TA) alla Piazza Papa Giovanni XXIII n. 1, confinante con detta via, area esterna condominiale ed altra proprietà.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	13	733	2	A/3	4	8 vani	€ 764,36
In ditta: [REDACTED]				per la piena proprietà quale bene personale.			

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione al piano rialzato e della pertinenziale cantinola al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in San Giorgio Ionico (TA) alla Piazza Papa Giovanni XXIII n. 1, censiti in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 13, p.lla 733, sub. 2, cat. A/3, classe 4, 8 vani, rendita € 764,36.

L'appartamento, con ingresso a destra salendo le scale, si presenta suddiviso internamente in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, ripostiglio e bagno; dispone anche di tre balconi con affaccio sull'area esterna condominiale.

La cantinola, con primo ingresso a sinistra entrando nel corridoio di accesso posto a destra scendendo le scale, si compone di un unico vano con affaccio sull'area esterna condominiale.

L'abitazione confina a nord, est e sud con l'area esterna condominiale mentre ad ovest con l'appartamento adiacente facente parte dello stesso fabbricato.

La cantinola confina a nord con l'area esterna condominiale, a sud con il corridoio d'accesso, ad ovest e ad est con altre proprietà.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella zona semi – centrale dell'abitato di San Giorgio Ionico (TA), in una zona completamente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di stabili residenziali a medio-alta densità abitativa e da attività commerciali e servizi, anche di prima necessità.

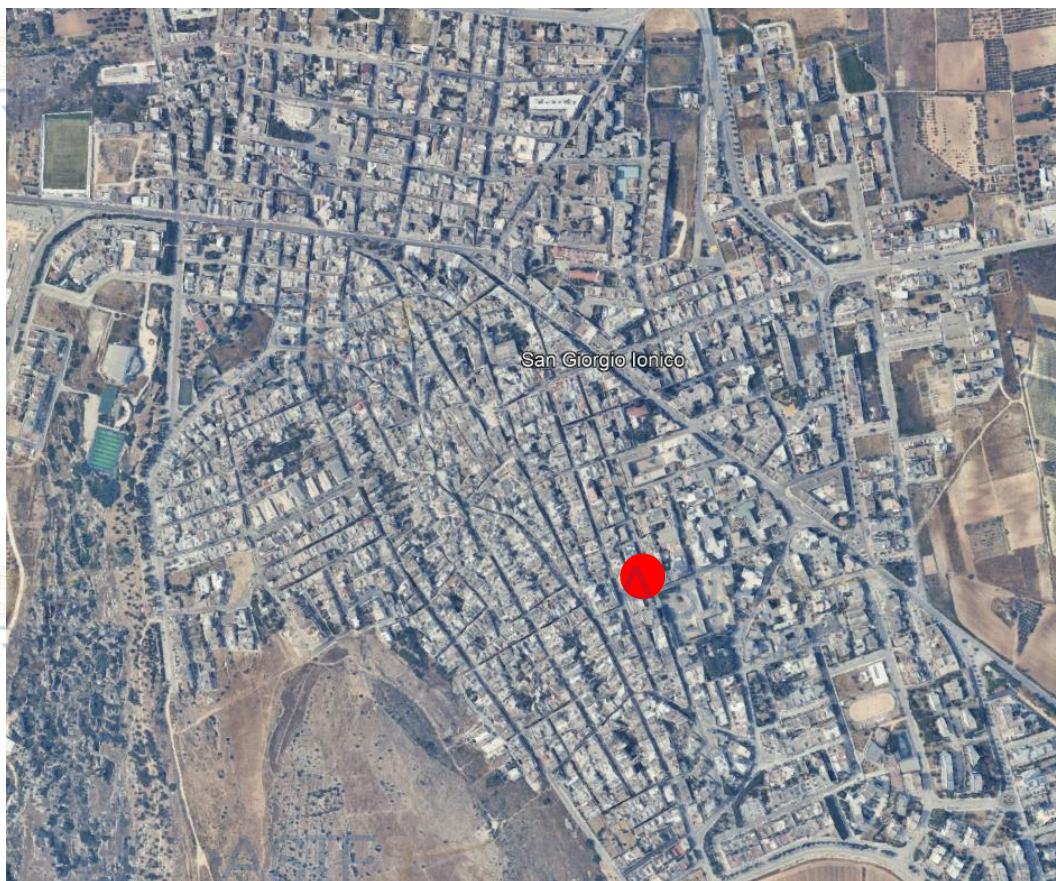


Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione immobile

Pr. Es. Immobiliare n. 344//2025

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

Lat. 40°27'19.03"N, 17°22'57.67"E.

Il lotto è raggiungibile entrando in San Giorgio Ionico da Taranto per mezzo della S.S. 7 ter seguendo le indicazioni di seguito: prendere Via Roma, dopo 1,4 km svoltare a destra per Via Diaz, dopo 100 m svoltare a sinistra per Via P. Piemonte, dopo 350 m girare a sinistra per Piazza Papa Giovanni XXIII e percorrerla per 30 m prima di arrivare a destinazione.

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

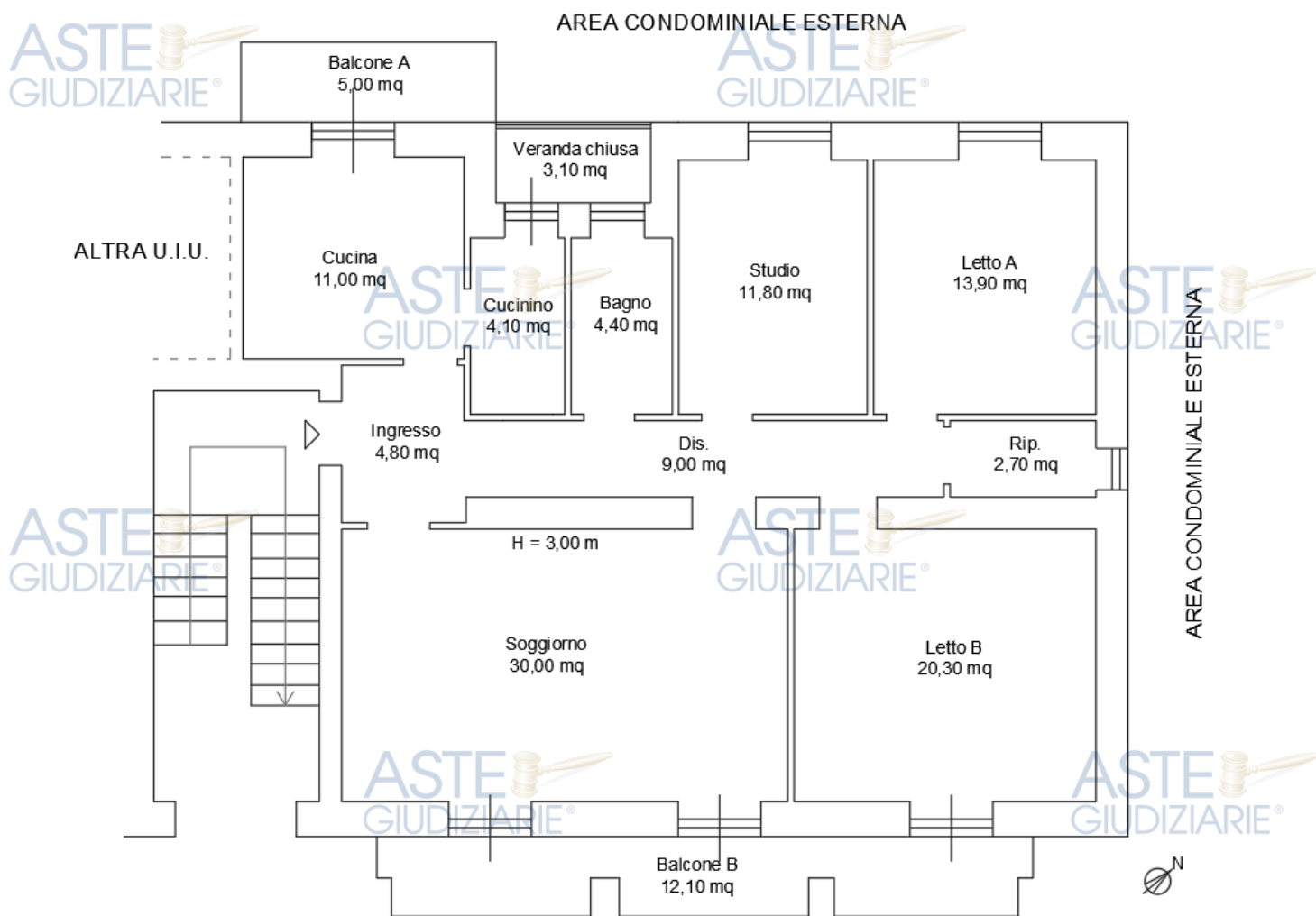
Il lotto in esame è inserito in uno stabile residenziale isolato dotato di area esterna condominiale, compreso tra le vie Piazza Papa Giovanni XXIII, Via IV Novembre e Via Principe di Piemonte. Il fabbricato si sviluppa su cinque livelli: piano seminterrato in cui sono localizzate le cantinole pertinenziali alle unità immobiliari di cui ai piani superiori e quattro piani superiori adibiti ad appartamenti per civili abitazioni, due per piano. L'accesso ai piani avviene per mezzo del solo vano scala interno. L'area esterna circonda il fabbricato, è completamente perimetrata ed è ha anche accesso carrabile.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Appartamento

L'abitazione, con ingresso a destra salendo le scale, è suddivisa in ingresso (4,80 mq), cucina (11,00 mq), cucinino (4,10 mq), soggiorno (30,00 mq), disimpegno (9,00 mq), studio (11,80 mq), due camere da letto (letto A – 13,90 mq; letto B – 20,30 mq), ripostiglio (2,70 mq), bagno (4,40 mq) e veranda chiusa (3,10 mq). La superficie utile complessiva è di 115,10 mq per un'altezza netta interna di 3,00 m. L'unità immobiliare possiede anche un balcone con affaccio a nord sull'area esterna condominiale (5,00 mq) ed un più ampio balcone con affaccio a sud sempre sull'area esterna (12,10 mq). Tutti i vani sono disposti in modo da essere illuminati ed arieggiati per mezzo delle aperture finestrate presenti sui tre affacci.

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



PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII

Figura 3: Planimetria appartamento

Cantinola

La cantinola si compone di un unico vano avente superficie utile di 11,80 mq ed altezza netta interna di 3,58 m. Possiede un affaccio a nord sull'area esterna condominiale.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria della cantinola così come rilevata (Fig. 4) con l'indicazione dei vani e delle relative superfici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

AREA CONDOMINIALE ESTERNA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALTRA U.I.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®Cantinola
11,80 mq

H = 3,58 m

ALTRA U.I.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

CORRIDOIO

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 4: Planimetria cantinola

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato residenziale di cui fa parte il lotto in esame è un edificio edificato nella seconda metà degli anni 60 con struttura portante intelaiata in c.a. e solai piani in latero – cemento. Le chiusure perimetrali sono rivestite da elementi in pietra di colore chiaro in corrispondenza del seminterrato e da mattoncini in cotto in corrispondenza del piano rialzato. Ai restanti piani le pareti sono rifinite con intonaco e rivestimento del tipo spatolato.

L'area esterna è completamente perimetrata da muretto basso con sovrastante recinzione metallica. Presenta due grandi aiuole lungo il lato a confine con la Piazza Papa Giovanni XXIII e per il resto è completamente pavimentata. Alla stessa si accede sia mediante cancello metallico ad apertura manuale per pedoni che attraverso due cancelli per il passaggio carrabile.

Al condominio si accede mediante grande portone in legno e vetrate. Il vano scala ha la pavimentazione in marmo e le pareti rivestite a mezz'altezza da piastrelle di colore azzurro.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La porta d'ingresso all'abitazione è del tipo blindato. Internamente le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura colorata mentre la pavimentazione è costituita da differenti materiali: nel soggiorno ed ingresso è in graniglia di marmo dai colori chiari, nel disimpegno e nelle camere è in graniglia di marmo di colore scuro, in cucina e nel bagno è in gres porcellanato dai colori chiari.

Il bagno (lavabo, bidet, water e vasca) ha le pareti piastrellate con elementi in gres di colore chiaro.

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

Gli infissi sono in legno a singolo vetro, presumibilmente risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato, dotati di avvolgibili in plastica e zanzariere.

La veranda è stata chiusa mediante parete in anticorodal costituita da vetrate scorrevoli di colore bianco.

I balconi hanno una pavimentazione in gres porcellanato effetto legno di colore chiaro ed il parapetto è costituito da ringhiera metallica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante e gas, con allaccio alle rispettive reti, ed è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia e costituito da caloriferi in ghisa in ogni stanza.

La cantinola ha la porta d'ingresso in legno di colore grigio; all'interno la pavimentazione è in marmette e le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura bianca. L'unico infisso presente è in legno a singolo vetro con funzionamento a vasistas, protetto da grata metallica esterna. L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Il lotto in esame si presenta in buone condizioni manutentive. Non sono stati rilevati danneggiamenti riconducibili a fenomeni infiltrativi, ma solo manifestazioni di condensa da ponte termico in corrispondenza delle camere da letto.

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	4,80
Cucina	11,00
Cucinino	4,10

Soggiorno	30,00
Disimpegno	9,00
Studio	11,80
Letto A	13,90
Letto B	20,30
Ripostiglio	2,70
Bagno	4,40
Veranda chiusa	3,10
Superficie utile abitabile	115,10
Balcone A	5,00
Balcone B	12,10
Superficie scoperta	17,10
Cantinola	11,80
Superficie utile non abitabile	11,80

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

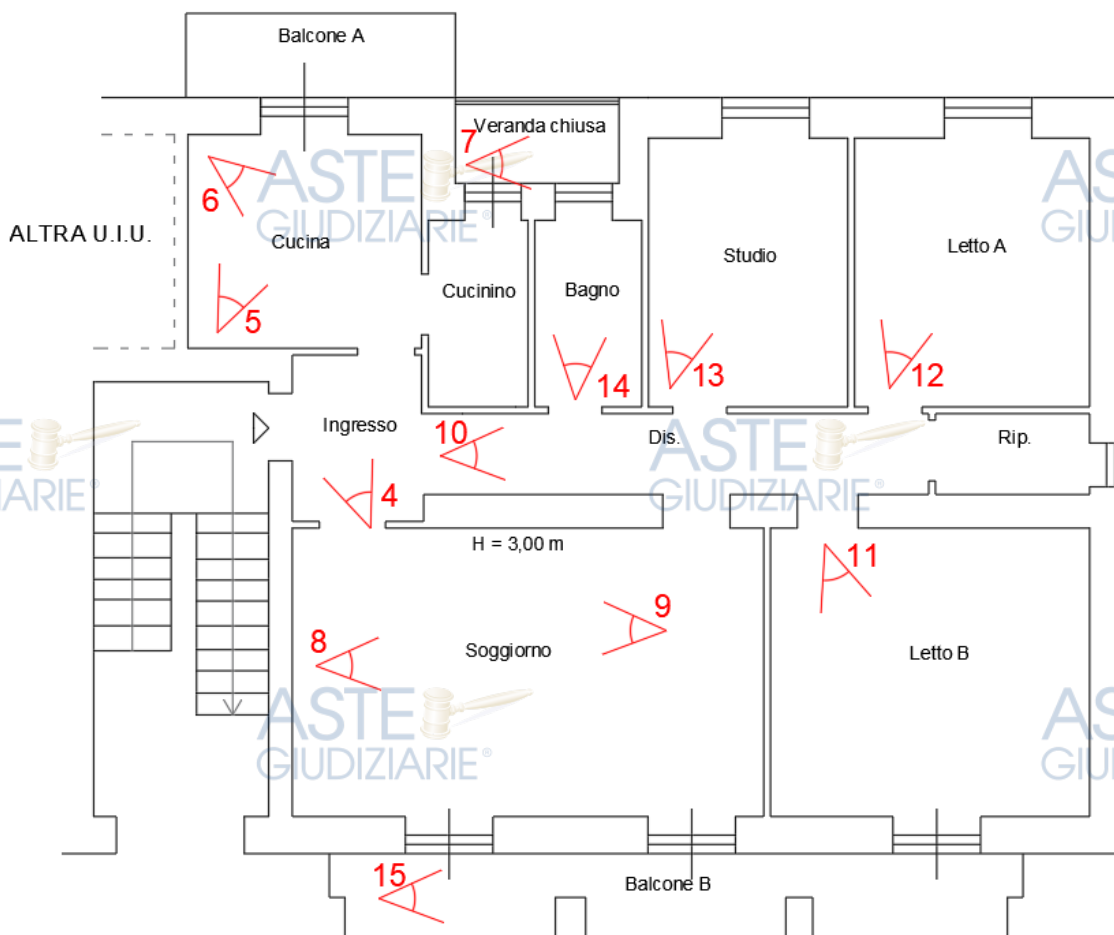


Figura 5: Pianta con i visivi



Foto 1



Foto 2



Foto 3

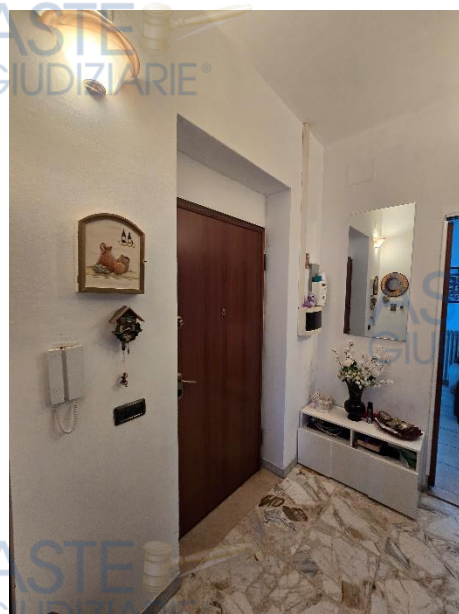


Foto 4



Foto 5

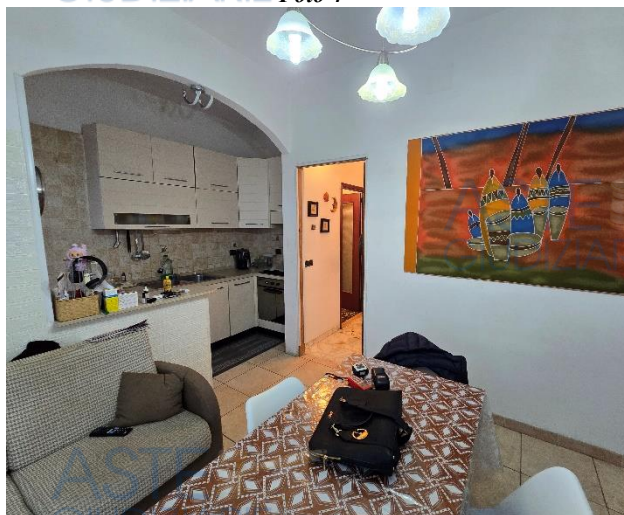


Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

1.9. CONFINI

Durante l'esecuzione del sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che l'abitazione confina a nord, est e sud con l'area esterna condominiale mentre ad ovest con l'appartamento adiacente facente parte dello stesso fabbricato, mentre la cantinola confina a nord con l'area esterna condominiale, a sud con il corridoio d'accesso, ad ovest e ad est con altre proprietà.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

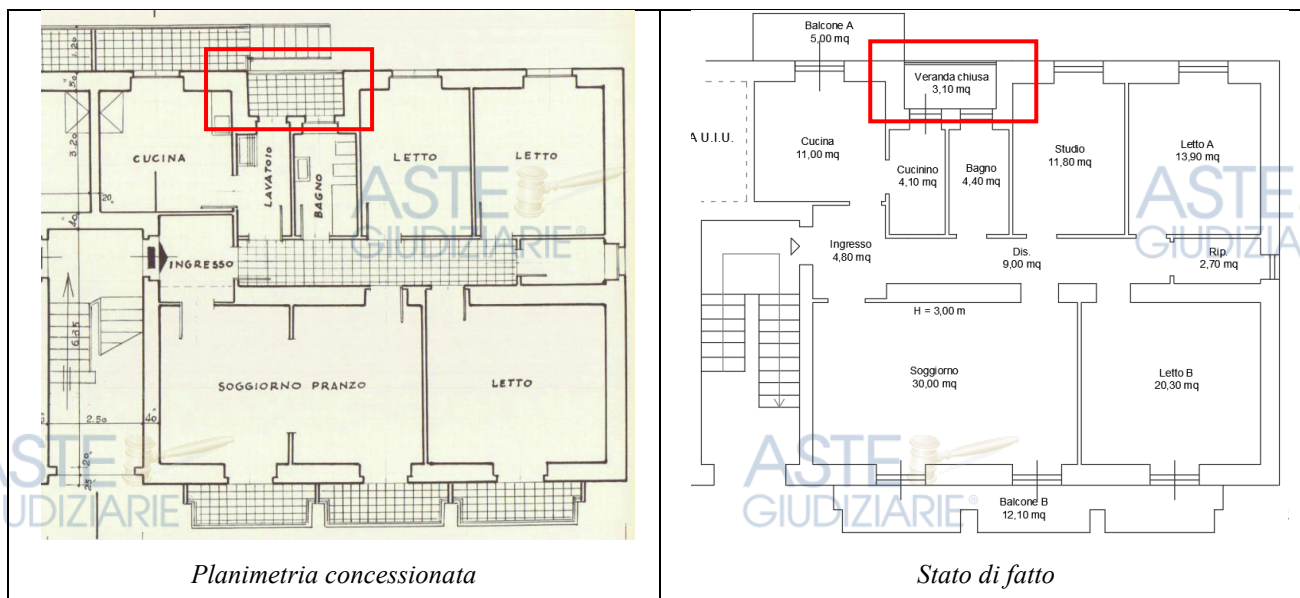
Al fine di verificare lo stato legittimo del lotto pignorato, la sottoscritta CTU effettuava accesso agli atti presso l'archivio edilizio del Comune di San Giorgio Ionico acquisendo la seguente documentazione urbanistica:

- Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili prat. n. 90/65 rilasciato il 03.12.1965 per la realizzazione dell'intero stabile;
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 03.03.1967 per l'intero fabbricato.

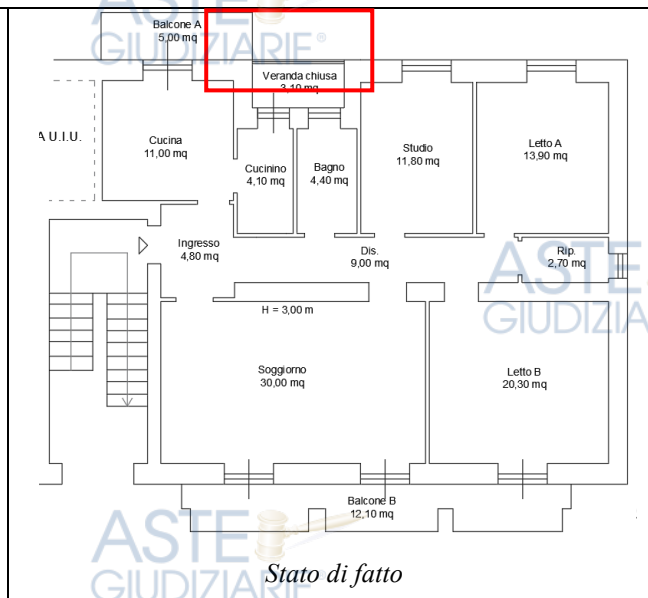
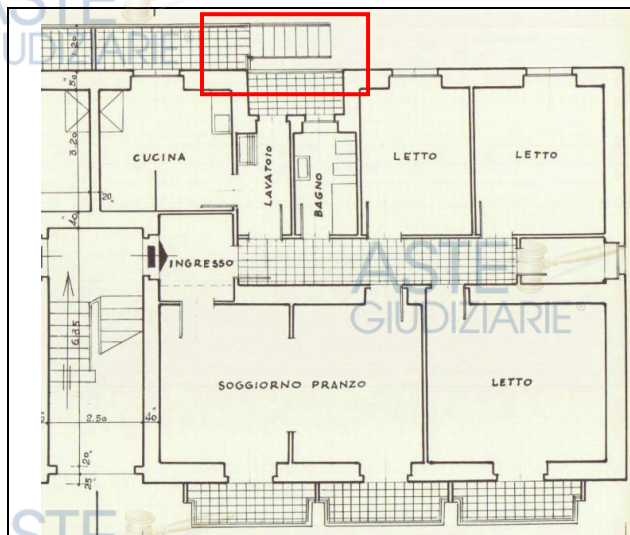
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato durante le operazioni peritali e quanto rappresentato graficamente negli elaborati a corredo della pratica autorizzativa sono emerse le seguenti difformità:

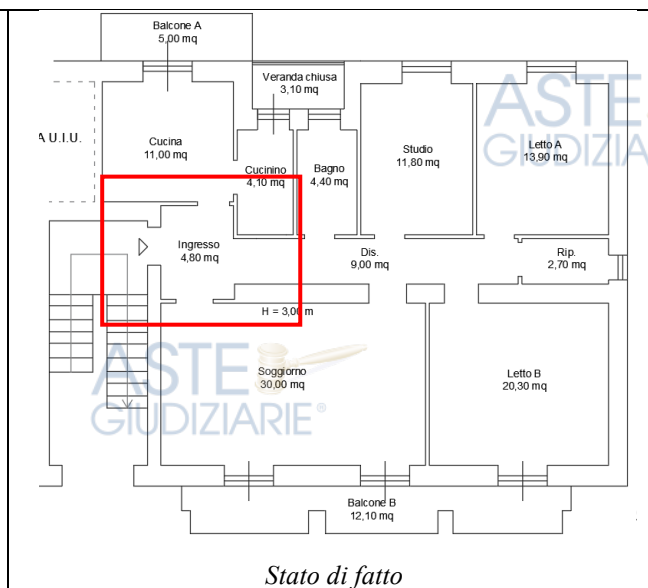
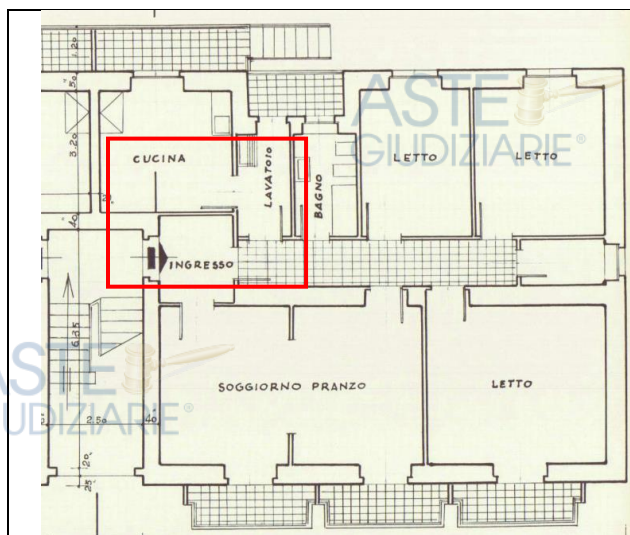
A. Chiusura della veranda a nord;



B. Variazione prospettica per la mancata realizzazione della scalinata del balcone A;



C. Diversa distribuzione degli spazi interni.



Si precisa che l'immobile ricade all'interno del vigente Piano di Fabbricazione comunale in zona tipizzata di completamento "Bb" e che, secondo il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

La chiusura della veranda di cui al punto A ha implicato un aumento della superficie utile dell'appartamento, intervento questo subordinato a Permesso di Costruire (art. 10 del DPR 380/2001). Nel caso in esame l'intervento è stato realizzato successivamente al periodo di validità del titolo autorizzativo originario e, pertanto, si configura come intervento realizzato in maniera

illecita in assenza di titolo. In questo caso, al fine di regolarizzare la posizione urbanistica del bene si dovrà prevedere lo smontaggio della facciata in anticorodal presente ed il ripristino dello stato dei luoghi, per un importo complessivo di circa € 500,00.

La mancata realizzazione della scalinata che conduce al balcone A, di cui al punto B, non si configura come una difformità ma rientra in quelle che sono le cosiddette tolleranze esecutive (minore dimensionamento) di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001 *[articolo introdotto dalla Legge 105 del 2024 – Decreto Salva Casa]*. In questo caso, non costituendo violazione edilizia, è dichiarata da un tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili. Il tutto per un costo di circa € 1.000,00.

La diversa distribuzione degli spazi interni rientra tra gli interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (art. 6-bis del DPR 380/2001). In questo caso, essendo stata eseguita in assenza di apposito titolo autorizzativo, è possibile regolarizzare la situazione mediante presentazione di una C.I.L.A. tardiva con pagamento di una sanzione di € 1.000,00.

L'importo complessivo per l'attività di sanatoria edilizia, comprensivo dell'onorario del tecnico, ripristino dello stato dei luoghi, sanzione e diritti di segreteria, pari a circa € 3.500,00.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti non sono emerse difformità tali da giustificare una variazione catastale.

1.13. COMODA DIVISIBILITA'

La scrivente CTU ha valutato opportunamente 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 diverse quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

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 immobiliare: 17 dicembre 2025</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Giovanni Sebastio	27.07.1999	28.07.1999	10046
San Giorgio Ionico (TA) - Fg. 13, P.lla 733, sub. 2						

Note: tramite atto di compravendita per notar Giovanni Sebastio del 27.07.1999, rep. n. 33951/8520, trascritto in Taranto il 28.07.1999 ai nn. 13479/10046, il [REDACTED] acquistava dal [REDACTED] la piena proprietà quale bene personale dell'appartamento al piano rialzato e della pertinenziale cantinola al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in San Giorgio Ionico (TA) alla Piazza Papa Giovanni XXIII n. 1, censiti in NCEU al fg. 13, p.lla 733, sub. 2.

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 sul bene pignorato:

Tabella 5: Trascrizione

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
32971	24482	17.12.2025	Pignoramento immobiliare	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà quale bene personale dell'appartamento al piano rialzato e della pertinenziale cantinola al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in San Giorgio Ionico (TA) alla Piazza Papa Giovanni XXIII n. 1, censiti in NCEU al fg. 13, p.lla 733, sub. 2, in virtù di atto giudiziario della Corte d'Appello di Lecce – Sezione distaccata di Taranto – n. 5875 del 28.11.2025.					

Tabella 6: Trascrizione

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
12031	8441	08.05.2019	Provvediment o assegnazione casa familiare	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 27.11.2018 rep. n. 4873/2018 emesso dal Tribunale di Taranto e trascritto il 08.05.2019 ai nn. 12031/8441 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED], avente ad oggetto l'intero diritto di abitazione dell'appartamento al piano rialzato e della pertinenziale cantinola al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in San Giorgio Ionico (TA) alla Piazza Papa Giovanni XXIII n. 1, censiti in NCEU al fg. 13, p.lla 733, sub. 2.					

Tabella 7: Iscrizione

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
32399	5518	01.12.2011	Ipoteca volontaria		
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato (somma complessiva € 100.000,00, capitale € 65.000,00), rogata dal notaio Emilia Mobilio il 29.11.2011, rep. n. 3870/2918, iscritta il 01.12.2011 ai nn. 32399/5518 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà quale bene personale dell'appartamento al piano rialzato e della pertinenziale cantinola al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in San Giorgio Ionico (TA) alla Piazza Papa Giovanni XXIII n. 1, censiti in NCEU al fg. 13, p.lla 733, sub. 2.					

1.16. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

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

- L'appartamento in esame è parte integrante del Condominio di Piazza Papa Giovanni XXIII n. 1;
- L'importo mensile delle spese condominiali ordinarie è di circa € 28,00;
- Non ci sono spese insolute.

1.17. STATO DI POSSESSO

La scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile era occupato e nell'utilizzo della [REDACTED], ex moglie dell'esecutato, e della propria figlia [REDACTED] in virtù di Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 27.11.2018, rep. n. 4873/2018, emesso dal Tribunale di Taranto e trascritto il 08.05.2019 ai nn. 12031/8441 a favore della [REDACTED] contro il sig. [REDACTED].

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	144,20	100%	144,20
Muri perimetrali condivisi	4,10	50%	2,05
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	17,10	30%	5,13
	0,00	10%	0,00
Superficie pertinenziale non abitabile (cantinola)	15,40	50%	7,70
	0,00	5%	0,00
Superficie commerciale			159,08

Metodo sintetico - comparativo

Il metodo di stima sintetico – comparativo permette di determinare il valore economico di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Le informazioni saranno reperite sia dalle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

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

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

Valore di mercato medio O.M.I.	730,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	750,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	700,00	€/mq
Valore medio unitario	726,67	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a 4,70%.

Valore di mercato unitario corretto	760,82	€/mq
-------------------------------------	---------------	-------------

Metodo analitico

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

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

V_m = Valore di mercato dell'immobile

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

r = saggio di capitalizzazione

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

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

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
3,83	609,81	7317,68

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	5 854,14 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	5,75	%
r corretto	5,76	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	638,51	€/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 regolarizzazione urbanistica.

Tabella 8: Determinazione valore di mercato

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
699,66	111 302,65 €	3 500,00 €	107 802,65 €	5 390,13 €	102 412,52 €

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO: € 102.400,00

Si ribadisce che sull'immobile in esame grava il diritto di godimento della casa coniugale in favore della [REDACTED], ex coniuge dell'esecutato, la quale occuperà l'immobile fino a quando le figlie ancorché maggiorenni vi manterranno la residenza. Il diritto di godimento ha natura personale ed è temporalmente limitato al permanere dell'interesse dei figli alla conservazione dell'habitat domestico, non essendo configurabile come diritto reale di abitazione né come diritto a termine certo.

Qualora il diritto di godimento risultasse opponibile alla procedura esecutiva, il valore di stima del cespite verrà ridotto in virtù dell'assegnazione della casa familiare, poiché ciò comporta una significativa limitazione alla commercialità del bene.

Pertanto, si ritiene congruo applicare una riduzione del 30% sul valore pieno dell'immobile, percentuale coerente con la durata prevedibile del godimento e con la conseguente limitata appetibilità del bene sul mercato.

Valore di mercato dell'immobile allo stato libero	€ 102.400,00
Riduzione per diritto di godimento (30%)	€ 30.720,00
<u>Valore dell'immobile gravato dal diritto di assegnazione</u>	<u>€ 71.680,00</u>

**VALORE IMMOBILE GRAVATO DAL DIRITTO DI
ASSEGNAZIONE: € 71.680,00**

Qualora il diritto di godimento risultasse non opponibile alla procedura esecutiva, il valore di stima dell'unità immobiliare pignorata non subirebbe variazioni e risulterebbe pari a quello già stimato di € 102.400,00.

1.19. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione al piano rialzato e della pertinenziale cantinola al piano seminterrato dello stabile residenziale sito nella zona semi-centrale di San Giorgio Ionico (TA) alla Piazza Papa Giovanni XXIII n. 1, censiti in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 13, p.lla 733, sub. 2, cat. A/3, classe 4, 8 vani, rendita € 764,36; l'appartamento è confinante a nord, est e sud con l'area esterna condominiale mentre ad ovest con l'appartamento adiacente facente parte dello stesso fabbricato e la cantinola confina a nord con l'area esterna condominiale, a

Pr. Es. Immobiliare n. 344/2025

sud con il corridoio d'accesso, ad ovest e ad est con altre proprietà.

L'abitazione, con ingresso a destra salendo le scale, si presenta suddivisa internamente in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, ripostiglio, veranda chiusa e bagno e sviluppa una superficie utile complessiva di 115,10 mq; dispone anche di due balconi con affaccio sull'area esterna condominiale per una superficie scoperta totale di 17,10 mq. L'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione ed è dotata di impianto elettrico, idrico, fognante e gas, con allaccio alle rispettive reti, nonché impianto termico autonomo alimentato da caldaia e costituito da caloriferi in ghisa.

La cantinola, con primo ingresso a sinistra entrando nel corridoio di accesso posto a destra scendendo le scale, si compone di un unico vano di 11,80 mq con affaccio sull'area esterna condominiale. Anch'essa si presenta in buone condizioni manutentive ed è dotata del solo impianto elettrico.

Il fabbricato in cui il lotto è inserito è stato edificato in forza di Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili prat. n. 90/65 rilasciato il 03.12.1965 ed è dotato di Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 03.03.1967. Sono state riscontrate difformità urbanistiche i cui costi per la regolarizzazione sono stati debitamente considerati nella determinazione del valore di stima del bene. Dal punto di vista catastale si ha la piena conformità.

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato e nell'utilizzo della [REDACTED], ex moglie dell'esecutato, e della propria figlia [REDACTED] in virtù di Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 27.11.2018, rep. n. 4873/2018, emesso dal Tribunale di Taranto e trascritto il 08.05.2019 ai nn. 12031/8441 a favore della [REDACTED] contro il sig. [REDACTED]

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

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

Mottola, lì 20 marzo 2026

Il CTU

dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA



[Handwritten signature]