TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 4/2019 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***

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO
Dott. Ing. D'ONGHIA Antonia n°2939
Sezione A
Settore: Civile Ambientale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 13
1.6. STATO MANUTENTIVO 14
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE 14
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 15
1.9. CONFINI 18
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA 18
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO 18
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE 20
1.13. COMODA DIVISIBILITA' 21
1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO 21
1.15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE 22
1.16. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE 23
1.17. STATO DI POSSESSO 23
1.18. CRITERI DI STIMA 23
1.19. DESCRIZIONE SINTETICA 26

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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) **4/2019** promossa da [redacted] contro:

- [redacted].

In data 10.02.2025 il sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Andrea PAIANO conferiva alla sottoscritta l'incarico di stimare l'immobile sito in Taranto alla Via Polibio 73, settimo piano, fg. 244, p.lla 1261, sub. 24, già pignorato nella procedura esecutiva NRG 95/2023 riunita alla presente procedura, chiedendo 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) *Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

4) *Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte 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;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alleghi 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, sei beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civic e se v 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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI

Tabella 1: Descrizione degli immobili

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Procedura Esecutiva	**Immobile**	**Descrizione bene**
N. 4/2019 R.G.Es.	*Unico*	Appartamento sito in Taranto alla Via Polibio n. 73, settimo piano, fg. 3244, p.lla 1261, sub. 24.
	A FAVORE	[redacted]
	CONTRO	[redacted]
Titolarità [redacted] *, per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà.*		

Dati catastali da atti							
Immobile	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
Comune di Taranto (TA)							
Unico	244	1261	24	A/3	2	5 vani	€ 438,99
In ditta: [redacted] ***, per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà;*** [redacted] *, per la quota indivisa di 1/9;* [redacted] *per la quota indivisa di 1/9;* [redacted] *, per la quota indivisa di 1/9;* [redacted] *, per la quota indivisa di 1/3.*							

ALLEGATI

All. 1) Comunicazione sopralluogo
All. 2) Verbale di sopralluogo
All. 3) Certificati 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) Titolo di provenienza
All. 9) Documentazione urbanistica
All. 10) Situazione debitoria spese condominiali
All. 11) Nota di trascrizione pignoramento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All. 12) Certificazione notarile
All. 13) Ispezione ipotecaria
All. 14) Riassunto identificativi catastali
All. 15) Check list controllo sulla documentazione art. 567 cpc
All. 16) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

La scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 24.04.2025 alle ore 16:30, previa comunicazione inviata all'esecutato tramite raccomandata AR del 03.04.2025, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Taranto alla Via Polibio n. 73. Al sopralluogo presiedevano l'Avv. Stefano Vozza, in qualità di ausiliario del G.E., il sig. [redacted], il quale ha gentilmente concesso l'accesso ai luoghi, e le [redacted], tutte assistite dall'Avv. [redacted].

La sottoscritta eseguiva un esauriente rilievo metrico e fotografico dell'immobile, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli Uffici di Stato Civile e Tecnico del Comune di Taranto (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 un unico lotto, come di seguito riportato:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella 2: LOTTO UNICO

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	**Descrizione bene**						
N. 4/2019 R.G.Es.	Quota indivisa di 1/3 della piena proprietà dell'appartamento al settimo ed ultimo piano, con ingresso a sinistra salendo le scale, dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Polibio n. 73, confinante con detta via, cortile interno, con altro appartamento dello stesso stabile e con condominio di Via Polibio n. 75.						
	Fg.	**P.lla**	**Sub.**	**Cat.**	**Cl.**	**Consistenza**	**Rendita**
	244	1261	24	A/3	2	5 vani	€ 438,99
In ditta: [redacted]***, per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà;***							
[redacted]*, per la quota indivisa di 1/9;*							
[redacted]*, per la quota indivisa di 1/9;*							
[redacted]*, per la quota indivisa di 1/9;*							
[redacted], per la quota indivisa di 1/3.							

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Quota indivisa di 1/3 della piena proprietà dell'appartamento al settimo ed ultimo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Polibio n. 73, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 244, p.lla 1261, sub. 24, cat. A/3, classe 2, 5 vani, rendita € 438,99. L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, si compone di ingresso, cucina, tre camere, ripostiglio e bagno, oltre un balcone con affaccio su Via Polibio ed uno prospiciente il cortile interno. L'unità immobiliare confina a nord con altro appartamento dello stesso stabile, a sud con altra proprietà di cui allo stabile condominiale di Via Polibio n. 75, ad ovest con Via Polibio e ad est con cortile interno.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona semi-centrale dell'abitato di Taranto, nelle immediate vicinanze della Via Dante e degli istituti scolastici superiori I.I.S.S. A. Righi e Liceo delle Scienze Umane Vittorino Da Feltre.

L'area è completamente urbanizzata e caratterizzata dalla numerosa presenza di stabili residenziali ad alta densità abitativa. Si segnala la cospicua presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità. La zona è ben servita dal servizio di trasporto urbano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

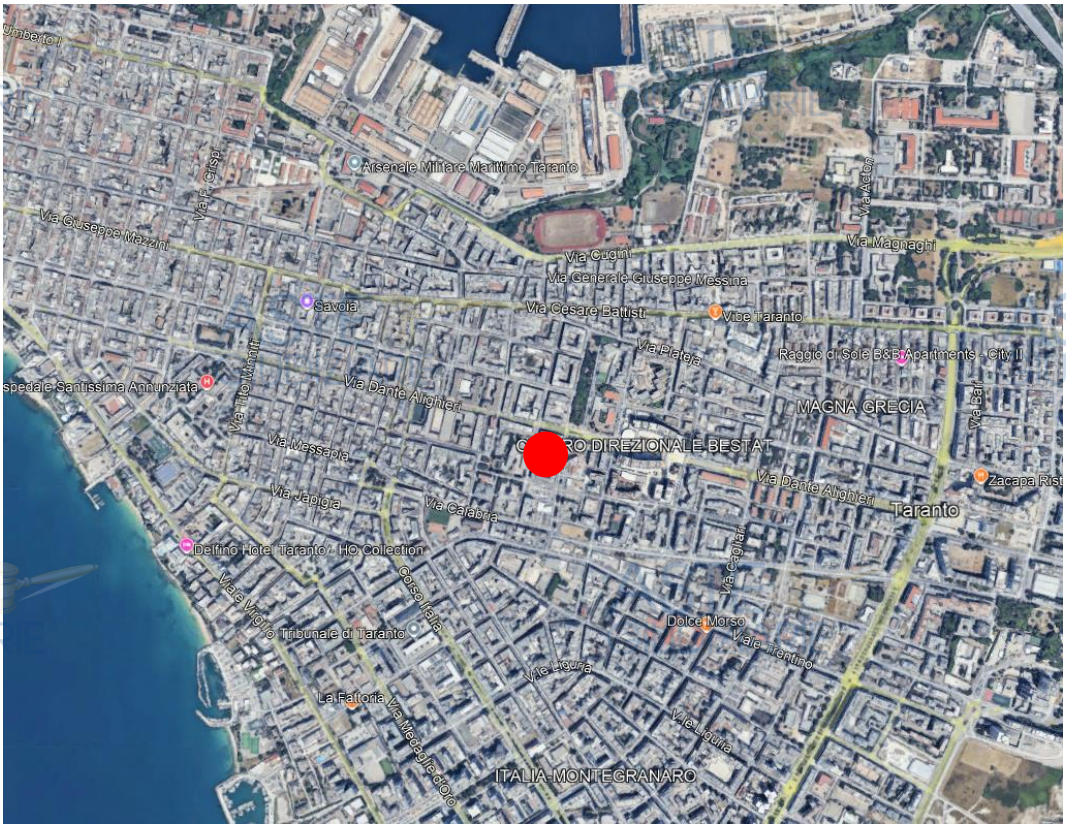


Figura 1: Ubicazione

Figura 2: Collocazione immobile

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

Lat. 40°27'48.75"N, Long. 17°15'29.24"E.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è raggiungibile entrando in Taranto dal Ponte Girevole seguendo le indicazioni di seguito: prendere il lungomare V. Emanuele III, dopo 950 m svoltare a sinistra per Piazza Ebalia e subito a destra per Via G. Oberdan, dopo 850 m svolta a destra per Via Diego Peluso, dopo 100 m svolta a sinistra per Via Dante Alighieri, dopo 600 m svoltare a sinistra per Via Polibio e percorrerla per circa 70 m prima di arrivare a destinazione.

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

Lo stabile residenziale di cui l'immobile pignorato è parte integrante è un fabbricato realizzato negli anni 60 con sviluppo su otto piani: piano terra destinato a locali commerciali e sette piani superiori destinati ad appartamenti per civile abitazione, tre per piano. L'accesso ai piani superiori avviene sia per mezzo del vano scala interno che per mezzo di ascensore. L'edificio è contiguo ad altri fabbricati e presenta un affaccio su Via Polibio ed uno sul cortile interno su cui si affacciano anche gli stabili di Via Dante, Via Polibio e Via Papa Pio XII.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare, con ingresso a sinistra salendo le scale, è suddivisa in ingresso (15,50 mq), cucina (10,40 mq), tre camere (camera A – 21,50 mq; camera B – 22,50 mq; camera C – 18,00 mq), ripostiglio (2,50 mq) e bagno (5,00 mq). La superficie utile complessiva è di 95,40 mq per un'altezza netta interna di 3,10 m. L'appartamento possiede anche un balcone con affaccio sulla pubblica Via Polibio (balcone A – 2,75 mq) ed uno prospiciente il cortile interno (balcone B – 7,20 mq). L'immobile ha esposizione est/ovest e tutti gli ambienti, ad eccezione del ripostiglio, sono direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo di aperture finestrate.
Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'appartamento così come rilevata (Fig. 3) con l'indicazione dei vani e delle relative superfici.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

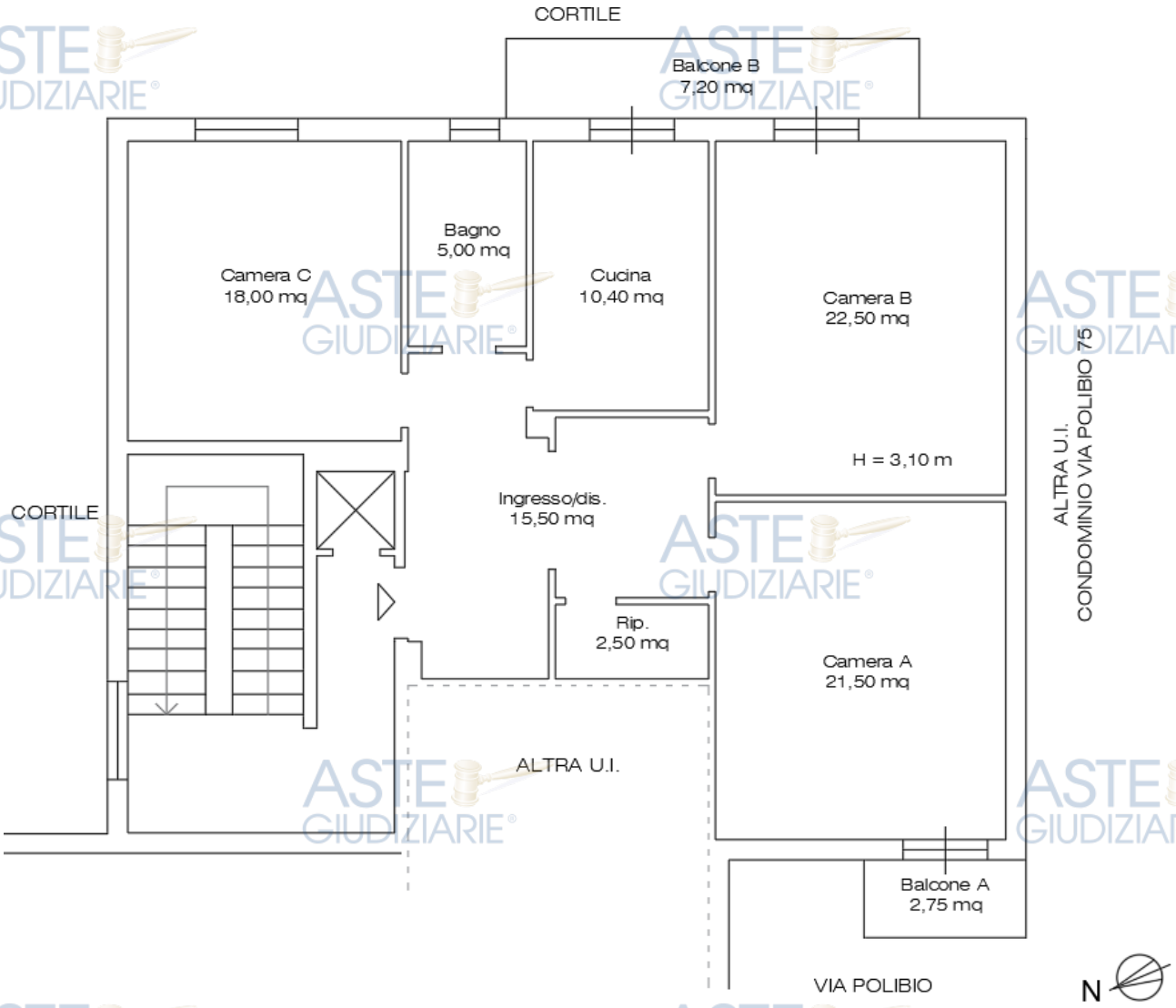


Figura 3: Planimetria appartamento

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

L'edificio condominiale è stato realizzato negli anni 60 con struttura portante in c.a. e solai piani in latero – cemento. Le chiusure perimetrali sono rivestite con intonaco del tipo spatolato di colore beige e marroncino; al piano terra vi è un parziale rivestimento con elementi in pietra di colore chiaro. Il portone d'ingresso è in metallo di colore verde scuro con vetrate. L'ampio androne d'ingresso si presenta con le pareti e la pavimentazione costituiti da elementi in marmo di colore chiaro con motivi decorativi; il vano scala ha le pareti rivestite con intonaco del tipo spatolato e le rampe rivestite con elementi in marmo ed i pianerottoli in graniglia di marmo.

La porta d'ingresso dell'appartamento è del tipo blindato. Internamente l'immobile ha le pareti rivestite con intonaco per interni di colore bianco e la pavimentazione è formata da elementi in graniglia di marmo di diversi colori. Il bagno (lavabo, bidet, water e doccia) ha le pareti piastrellate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a mezz'altezza con elementi in monocottura di colore azzurro; anche la cucina ha le pareti rivestite parzialmente con piastrelle in monocottura smaltate di colore bianco.

Le finiture dell'appartamento risalgono all'epoca di realizzazione dell'intero stabile (anni 60): le porte interne sono del tipo ad anta battente in legno di colore bianco, gli infissi sono in legno a singolo vetro dotati di oscuranti; gli infissi delle aperture prospicienti il cortile interno sono anche dotate di persiane esterne in legno di colore verde scuro, mentre la porta finestra prospiciente la pubblica via è costituita anche da tapparella in plastica e da inferriate metalliche di colore bianco.

I balconi hanno una pavimentazione per esterni di colore chiaro ed un parapetto costituito da ringhiera metallica di colore grigio.

L'appartamento possiede l'impianto elettrico, idrico, fognante e termico autonomo, quest'ultimo alimentato da caldaia a gas e costituito da terminali in ghisa in ogni ambiente. Attualmente tutte le utenze sono staccate.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Lo stabile residenziale versa in buone condizioni manutentive, mentre l'unità immobiliare in questione è caratterizzata da scarse condizioni di manutenzione. Esternamente i sottocieli dei balconi sono interessati da degrado avanzato, difatti sono protetti da retina anti caduta, e si necessita un rinnovo dei parapetti e della pavimentazione. Internamente le scarse condizioni di manutenzione sono denotate dalla vetustà delle finiture e degli impianti, i quali sono inutilizzati da diversi anni, nonché dalla presenza di estesi danneggiamenti riconducibili ad avvenuti fenomeni di infiltrazione, plausibilmente riconducibili all'impianto idrico/fognante del bagno, localizzati lungo le pareti divisorie del bagno. Il tutto accentuato dallo stato di inutilizzo e di abbandono in cui si trova l'unità immobiliare.

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

Ambiente	*Superficie utile [mq]*
Ingresso	15,50
Cucina	10,40
Camera A	21,50
Camera B	22,50
Camera C	18,00
Ripostiglio	2,50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bagno	5,00
Superficie utile abitabile	***95,40***
Balcone A	2,75
Balcone B	7,20
Superficie scoperta	***9,95***

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

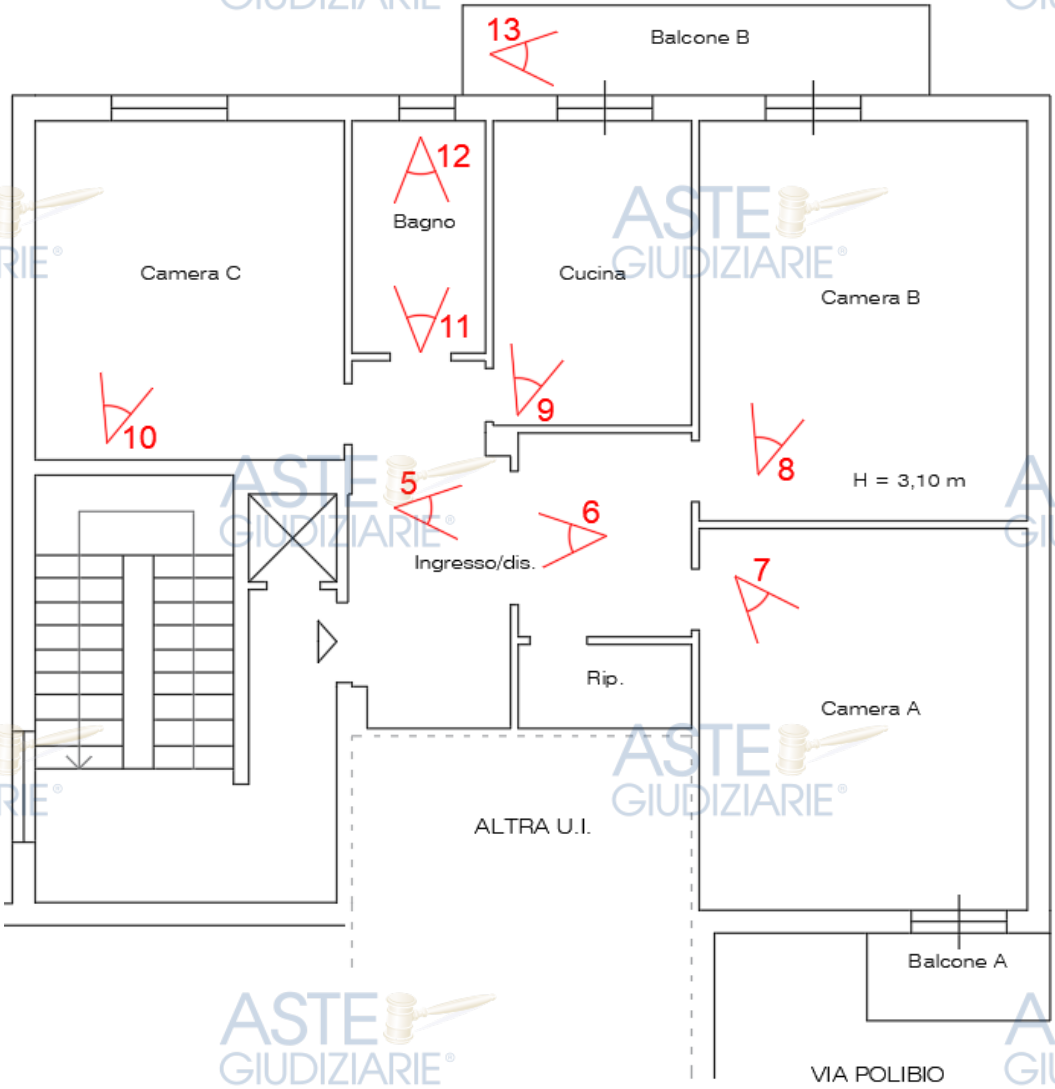


Figura 4: Pianta coni visivi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 1 – Prospetto principale

Foto 2 – Ingresso condominiale

Foto 3 – Androne d'ingresso

Foto 4 – Ingresso abitazione

Foto 5 – Ingresso

Foto 6 – Ingresso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 7 – Camera A

Foto 8 – Camera B

Foto 9 – Cucina

Foto 10 – Camera C

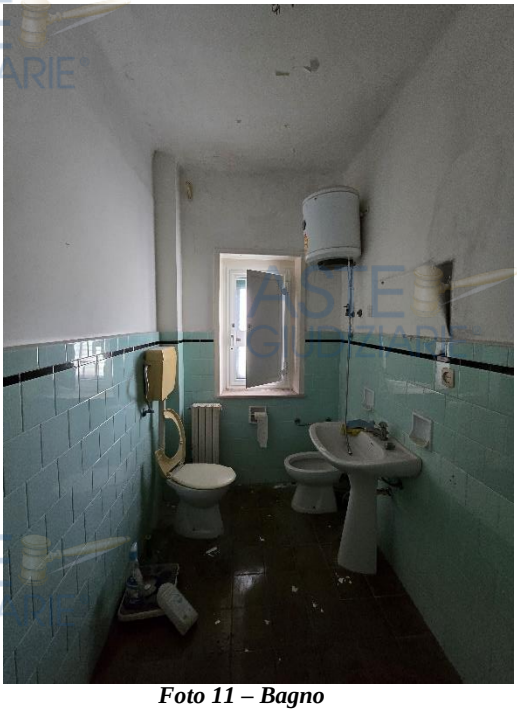


Foto 11 – Bagno

Foto 12 – Bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

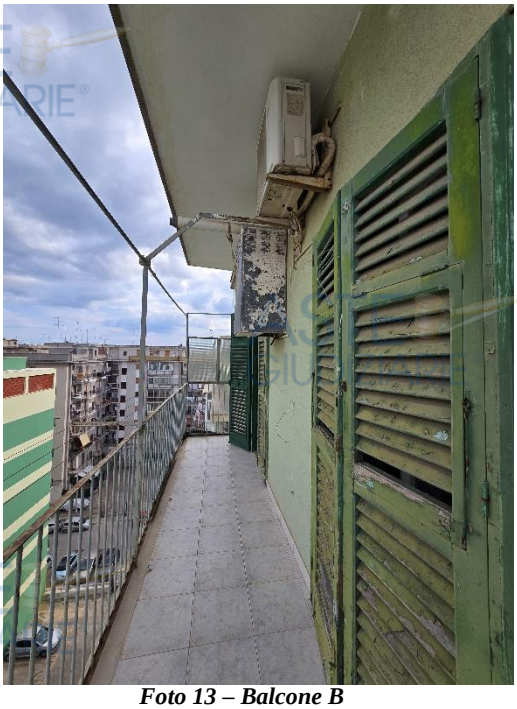


Foto 13 – Balcone B

1.9. CONFINI

Durante l'esecuzione del sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che l'appartamento confina a nord con altro appartamento dello stesso stabile, a sud con altra proprietà di cui allo stabile condominiale di Via Polibio n. 75, ad ovest con Via Polibio e ad est con cortile interno.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la regolarità del bene pignorato, la sottoscritta CTU presentava apposita istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA) per eseguire accesso agli atti circa gli immobili in oggetto. Pertanto, veniva presa visione e copia della seguente documentazione urbanistica:

- ✓ Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 676, anno 1960 pratica n. 343, rilasciato il 14.06.1961 per la realizzazione del lotto A composto di piano terreno e sette piani superiori facente parte del complesso edilizio tra le Vie Polibio, Privata e Galleria, in Via Polibio;
- ✓ Dichiarazione di abitabilità n. 673 rilasciata il 12.06.1962.

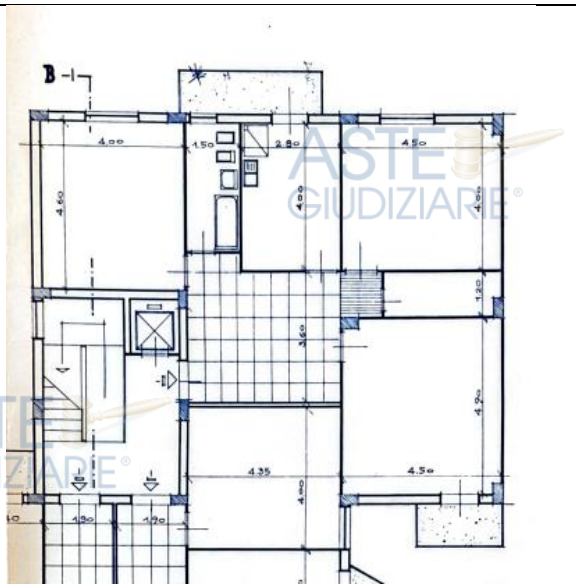
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

L'immobile in esame ricade, secondo il vigente P.R.G. comunale, in zona "D4-B2 – Zona edilizia esistente di tipo B"; secondo il P.P.T.R. non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

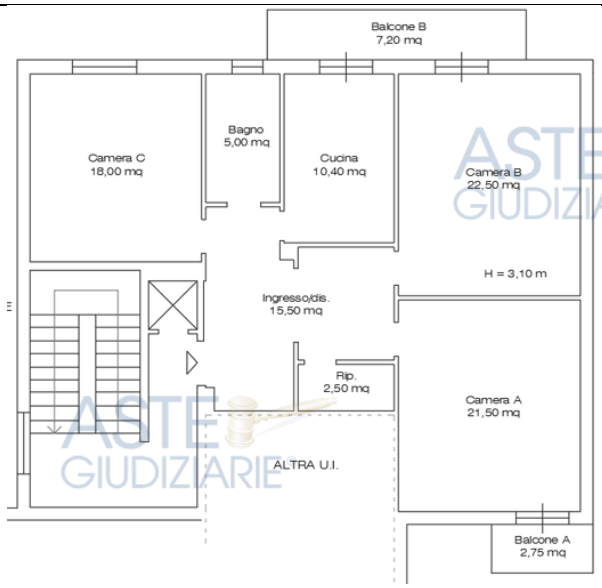
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal raffronto tra lo stato attuale e la planimetria concessionata la scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

A. Diversa distribuzione degli spazi interni;

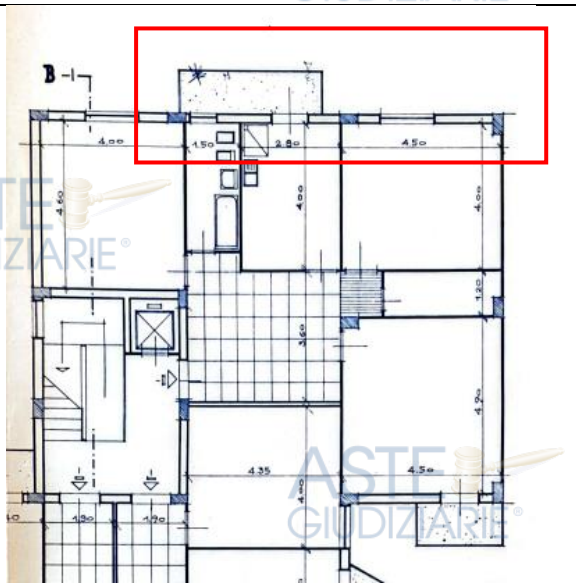


Planimetria concessionata

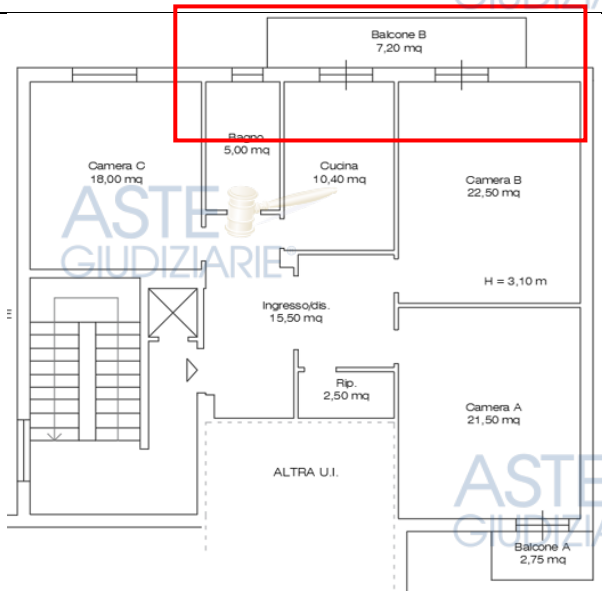


Stato dei luoghi

B. Diversa posizione ed estensione del balcone prospiciente il cortile interno.



Planimetria concessionata



Stato dei luoghi

Per quel che concerne la difformità di cui al punto B, originariamente era prevista una superficie scoperta di 4,70 mq ubicata come da planimetria concessionata, mentre attualmente la superficie scoperta è stata ampliata di 2,50 mq e traslata rispetto alla posizione originaria. Tale intervento si ripete in maniera identica su tutti i piani dello stabile residenziale, a giustificazione del fatto che i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

balconi sono stati così realizzati in concomitanza all'edificazione dell'intero fabbricato, ovvero nel periodo di validità del titolo autorizzativo. Pertanto, l'intervento, per quanto sopra detto, si configura come parziale difformità al permesso di costruire.

Tuttavia, il fabbricato è dotato della Dichiarazione di abitabilità n. 673, rilasciata dal Comune di Taranto il 12.06.1962, a seguito del collaudo statico e della relazione dell'ingegnere capo datata 29.05.1962. Pertanto, considerato che la parziale difformità non altera il carico urbanistico e non incide sui parametri edilizi, a parere della scrivente la stessa difformità può essere trattata con l'art. 34 ter, comma 4 del DPR 380/2001 (*modificato dal Decreto Salva Casa Legge 105/2024*). Ovvero, la difformità rientrerebbe nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001: l'intervento non costituisce un illecito edilizio ma si configura come tolleranza di quanto concessionato e sarà dichiarato da un tecnico abilitato per un costo complessivo di circa € 2.000,00.

In merito alla difformità di cui al punto A., si parla di diversa distribuzione degli spazi interni, intervento subordinato alla presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) (art. 6 bis del DPR 380/2001). Nel caso di specie, tale intervento è stato eseguito in assenza di titolo autorizzativo e, pertanto, potrà essere sanato mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, ovvero C.I.L.A. tardiva, ed il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00 (art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001). Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di sanzione, onorario del tecnico e diritti di segreteria di € 3.000,00.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.13. COMODA DIVISIBILITA'

La piena proprietà dell'appartamento in esame è divisa tra i seguenti soggetti, ad ognuno dei quali è stata assegnata una quota (in grassetto è indicato l'esecutato e la sua quota di proprietà).

INTESTATI	*QUOTA*
[redacted]	**1/3**
[redacted]	1/3
[redacted]	1/9
[redacted]	1/9
[redacted]	1/9

Lo scrivente CTU ha valutato opportunatamente l'ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso e l'accessibilità del lotto in esame ed ha ritenuto che lo stesso non risulta comodamente divisibile, secondo quanto disposto dall'ex art. 270 c.c.. Non è dunque possibile stabilire quattro 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

Data di trascrizione del pignoramento immobiliare: 17 marzo 2023						
Diritto	**Quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascritto**	**N.R.P.**
Proprietà	1/3	Atto di donazione	Notaio Fausto Monticelli	09.06.1980	26.06.1980	9482
Taranto (TA) - Fg. 244 P.lla 1261, Sub. 24						
Note: Con atto di donazione per notar Fausto Monticelli del 09.06.1980 trascritto in Taranto il 26.06.1980 ai nn. 10441/9482, il [redacted] acquisiva la quota indivisa di 1/3 della nuda proprietà dell'appartamento al settimo piano sito in Taranto (TA) alla Via Polibio n. 73, censito in NCEU al fg. 244, p.lla 1261, sub. 24, da potere di [redacted], il quale si riservava l'usufrutto del bene per sé e per la moglie [redacted].						
Note: a seguito della morte del sig. [redacted] e successivamente della sig.ra [redacted], l'usufrutto si congiungeva con la nuda proprietà, rendendo il sig. [redacted] pieno proprietario della quota indivisa di 1/3 del suddetto immobile.						

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Trascrizione					
N.R.G.	**N.R.P.**	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
7582	5688	17.03.2023	Pignoramento immobiliare	[redacted]	[redacted]
Note: Pignoramento immobiliare a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà dell'appartamento al settimo piano sito in Taranto (TA) alla Via Polibio n. 73, censito in NCEU al fg. 244, p.lla 1261, sub. 24, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce – Sezione distaccata di Taranto – del 09.03.2023 rep. n. 895/2023.					

Tabella 6: Trascrizione

Trascrizione					
N.R.G.	**N.R.P.**	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
14708	9292	07.06.2011	Ordinanza di sequestro conservativo	[redacted]	[redacted]
Note: Ordinanza di sequestro conservativo ai sensi degli artt. 316 e 317 del cpc del 20.07.2010, trascritto in Taranto il 07.06.2011 ai nn. 14708/9292, in favore di [redacted] contro [redacted] per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà dell'appartamento al settimo piano sito in Taranto (TA) alla Via Polibio n. 73, censito in NCEU al fg. 244, p.lla 1261, sub. 24.					

Tabella 7: Trascrizione

Trascrizione					
N.R.G.	**N.R.P.**	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
23059	14907	31.08.2010	Ordinanza di sequestro conservativo penale	[redacted]	[redacted]
Note: Ordinanza di sequestro conservativo penale a favore di [redacted] contro [redacted], trascritta in Taranto il 31.08.2010 ai nn. 23059/14907, per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà dell'appartamento al settimo piano sito in Taranto (TA) alla Via Polibio n. 73, censito in NCEU al fg. 244, p.lla 1261, sub. 24, in virtù di Ordinanza della Corte d'Appello di Taranto del 20.07.2010.					

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella 8: Iscrizione

Iscrizione					
N.R.G.	**N.R.P.**	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
26863	6741	19.10.2005	Ipoteca giudiziale	[redacted]	[redacted]
Note: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 07.10.2005 (per la somma di € 6593832,12 a garanzia del capitale ingiunto di € 569.832,12), trascritta il 19.10.2005 ai nn. 26863/6741 in favore di [redacted]. contro [redacted], per la quota indivisa di 1/3 della piena proprietà dell'appartamento al settimo piano sito in Taranto (TA) alla Via Polibio n. 73, censito in NCEU al fg. 244, p.lla 1261, sub. 24. Annotazione n. 2122 del 01.06.2018 (restrizione dei beni). Annotazione n. 2619 del 04.07.2018 (restrizione dei beni).					

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 Via Polibio n. 73 amministrato dal rag. Di Bartolo Giuseppe, con studio in Taranto alla Via Calabria n. 5;
- L'importo mensile delle spese condominiali ordinarie è di circa € 35,00;
- La situazione debitoria relativa all'unità immobiliare in esame, riguardante spese condominiali straordinarie ed ordinarie, ammonta ad € 509,93.

1.17. STATO DI POSSESSO

La scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile risultava disabitato e nel possesso dei proprietari.

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.

Tipologia di superficie	*mq*	*Misura di computazione*	*Totale [mq]*
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	109,60	100%	109,60
Muri perimetrali condivisi	2,35	50%	1,18
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	9,95	30%	2,99

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	0,00	10%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante	0,00	15%	0,00
	0,00	5%	0,00
		Superficie commerciale	**113,76**

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 intrinsechi ed estrinsechi 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.	1015,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	1007,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	800,00	€/mq
Valore medio unitario	**940,67**	**€/mq**

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -34,90 %.

Valore di mercato unitario corretto	**612,37**	**€/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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

r = saggio di capitalizzazione

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

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

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
4,35	495,24	5942,82

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	4 754,26 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	5,73	%
r corretto	5,80	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	**720,06**	**€/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 e quelle relative all'attività di sanatoria urbanistica.

Tabella 1: Determinazione valore di mercato appartamento

Prezzo unitario [€/mq]	*Prezzo totale*	*Sanatoria edilizia*	*Spese insolute*	*Valore di stima*	*Riduzione per vizi del 5%*	*Valore di mercato stimato*
666,22	€ 75 788,64	5 000,00 €	509,93 €	70 278,71 €	3 513,94 €	**66 764,77 €**

Il valore di mercato arrotondato risulta essere pari a € 66.750,00.

La quota di 1/3 della piena proprietà, oggetto di pignoramento, è pari a **€ 22.250,00**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE QUOTA DI 1/3: € 22.250,00

1.19. DESCRIZIONE SINTETICA

Quota indivisa di 1/3 della piena proprietà dell'appartamento al settimo ed ultimo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Polibio n. 73, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 244, p.lla 1261, sub. 24, cat. A/3, classe 2, 5 vani, rendita € 438,99. L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, si compone di ingresso, cucina, tre camere, ripostiglio e bagno, per una superficie utile complessiva di 95,40 mq, oltre un balcone con affaccio su Via Polibio ed uno prospiciente il cortile interno, aventi superficie complessiva di 9,95 mq. L'unità immobiliare, confinante a nord con altro appartamento dello stesso stabile, a sud con altra proprietà di cui allo stabile condominiale di Via Polibio n. 75, ad ovest con Via Polibio e ad est con cortile interno, versa in scarse condizioni di manutenzione sia interne che esterne, denotate dalla vetustà e dal degrado delle finiture e degli impianti, aggravati dalla condizione di inutilizzo ed abbandono; è dotata di impianto elettrico, idrico, fognante, con utenze non attive, nonché di impianto termico autonomo alimentato da caldaia.

Lo stabile residenziale è stato eretto nei primi anni 60 in virtù di titolo edilizio autorizzativo n. 636/1960 rilasciato il 14.06.1961 ed è dotato di Dichiarazione di abitabilità n. 673 del 12.06.1962.

Sono state riscontrate difformità di carattere urbanistico – edilizio la cui attività di sanatoria comporterà esborsi debitamente conteggiati nella determinazione del valore di stima del bene.

Dal punto di vista catastale non sono state riscontrate difformità rilevanti.

L'immobile è attualmente disabitato.

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 9 maggio 2025

Il CTU

dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA TARANTO
Sezione A
Dott. Ing. D'ONGHIA Antonia n°2939
Settore: Civile Ambientale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009