

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedimento N. 45/2025 R.G. Es.****LOTTO DUE****Box auto fg. 91, p.lla 196, sub. 54**

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



Giudice delle Esecuzioni: Dott. A. PAIANO

CTU: Ing. Maurizio PUGLIESE

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

INDICE

PREMESSA	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO DUE	11
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	11
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	11
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO	12
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	13
1.5. MATERIALI E IMPIANTI	14
1.6. STATO MANUTENTIVO	15
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	15
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	15
1.9. CONFINI	17
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	17
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	18
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE	20
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	20
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	21
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE	23
1.16. STATO DI POSSESSO	23
1.17. CRITERI DI STIMA	23
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA.....	26

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. A. PAIANO nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 45/2025 promossa da [REDACTED] contro:

▪ [REDACTED]

In data 24.02.2025 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 21.02.2025 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott. A. PAIANO chiedeva al CTU di provvedere:

- 1) *a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 2) *Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 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 pignoraento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*
- 5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di*

contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura per civile abitazione, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sul bene de 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE⁷
GIUDIZIARIE®

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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 45/2025 R.G.Es.	1	Appartamento sito nel Comune di Martina Franca alla Via Spirito Santo 9c, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca – Ta al FG 91, P.Illa 196, Sub 91, Cat. A/3, classe 3, vani 11,5, piano 2-3, R.C. 1.187,85;
	2	Autorimessa sita nel Comune di Martina Franca alla Via Spirito Santo 9c, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca – Ta al FG 91, P.Illa 196, Sub 54, Cat. C/6, classe 3, mq 31, piano S-1, R.C. 81,65;
	3	Autorimessa sita nel Comune di Martina Franca alla Via Spirito Santo 9c, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Martina Franca – Ta al FG 91, P.Illa 196, Sub 55, Cat. C/6, classe 3, mq 21, piano S-1, R.C. 55,31.
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Martina Franca (TA)							
Bene	Fg.	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	91	196	91	A/3	3	11,5 vani	€ 1.187,85
2	91	196	54	C/6	3	31 mq	€ 81,65
3	91	196	55	C/6	3	21 mq	€ 55,31
<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) Visura storica catastale pre-variazione
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale pre-variazione

- All. 8) Visura storica catastale post-variazione
- All. 9) Planimetria catastale post-variazione
- All. 10) Ricevute di variazione catastale
- All. 11) Titolo di provenienza
- All. 12) Documentazione urbanistica
- All. 13) Situazione debitoria condominiale
- All. 14) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 15) Certificazione notarile
- All. 16) Ispezione ipotecaria
- All. 17) Riassunto identificativi catastali
- All. 18) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 19) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU, unitamente all'Avv. Rosanna Caiazzo, in qualità di custode giudiziario, ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 23.04.2025, alle ore 16:00, recandosi presso gli immobili pignorati siti in Martina Franca (TA) alla Via Spirito Santo n. 9/C, a seguito di comunicazione inviata all'esecutato per mezzo di raccomandata AR del 27.03.2025. Al sopralluogo presiedeva la

[REDACTED], la quale concedeva gentilmente l'accesso ai luoghi. Il sottoscritto ha eseguito un'esauriente rilevazione metrica e fotografica di tutti gli immobili pignorati, 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 Martina Franca (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 i seguenti lotti:

Tabella 2: Lotto uno

LOTTO UNO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 45/2025 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al secondo ed ultimo piano, con annesso lastrico solare di proprietà, dello stabile residenziale sito in Martina Franca (TA) alla Via Spirito Santo n. 9/Q (ex 9/C) - scala C, confinante con l'area esterna condominiale, il vano scala esterno, l'appartamento di cui al sub. 90 – scala B e la proprietà di cui alla p.lla 193.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	91	196	91	A/3	3	11,5 vani	€ 1.187,85
In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.							

Tabella 3: Lotto due

LOTTO DUE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 45/2025 R.G.Es.	Piena proprietà di un box auto al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in Martina Franca (TA) alla Via Spirito Santo n. 9/Q (ex 9/C), confinante con la rampa d'accesso, l'area di manovra ed il vano scala condominiale.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	91	196	54	C/6	3	31 mq	€ 81,65
In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.							

Tabella 4: Lotto tre

LOTTO TRE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 45/2025 R.G.Es.	Piena proprietà di un box auto al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in Martina Franca (TA) alla Via Spirito Santo n. 9/Q (ex 9/C), confinante con l'area di manovra, il vano scala condominiale ed il box auto contraddistinto con il sub. 56.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	91	196	55	C/6	3	21 mq	€ 55,31
In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.							

1. LOTTO DUE

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un box auto al piano seminterrato dello stabile residenziale a schiera, servito dalla scala C, facente parte di un complesso residenziale sito in Martina Franca (TA) alla Via Spirito Santo n. 9/Q (ex 9/C), censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 91, p.lla 196, sub. 54, cat. C/6, classe 3, 31 mq, rendita € 81,65.

Il box auto si compone di un unico vano e confina a nord con l'area di manovra, a sud con l'intercapedine, ad est con la rampa carrabile che conduce al piano seminterrato e ad ovest con il vano scala condominiale.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il lotto è collocato nella zona periferica a nord dell'abitato di Martina Franca (TA), nelle immediate vicinanze della piccola Cappella Spirito Santo, a circa 100 m dalle Vie Bellini e Donizetti che circondano il centro storico. La zona è completamente urbanizzata e caratterizzata da stabili residenziali a media densità abitativa; vi è la presenza di attività commerciali, anche di prima necessità.

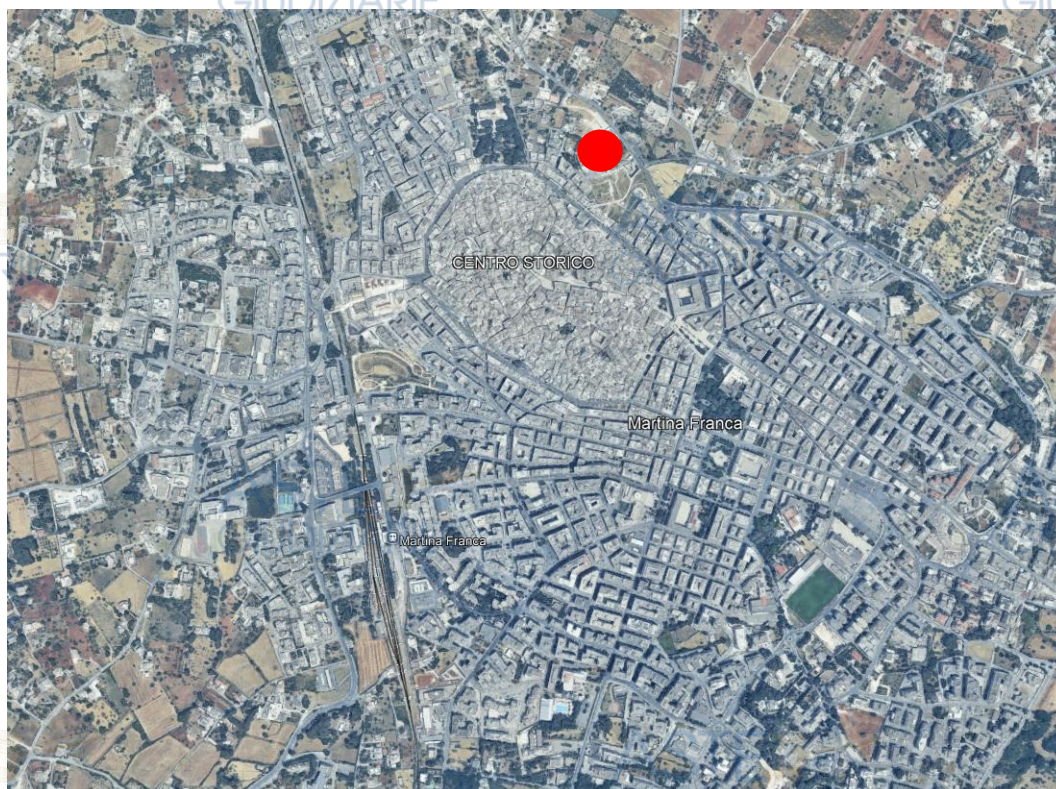


Figura 1: Ubicazione

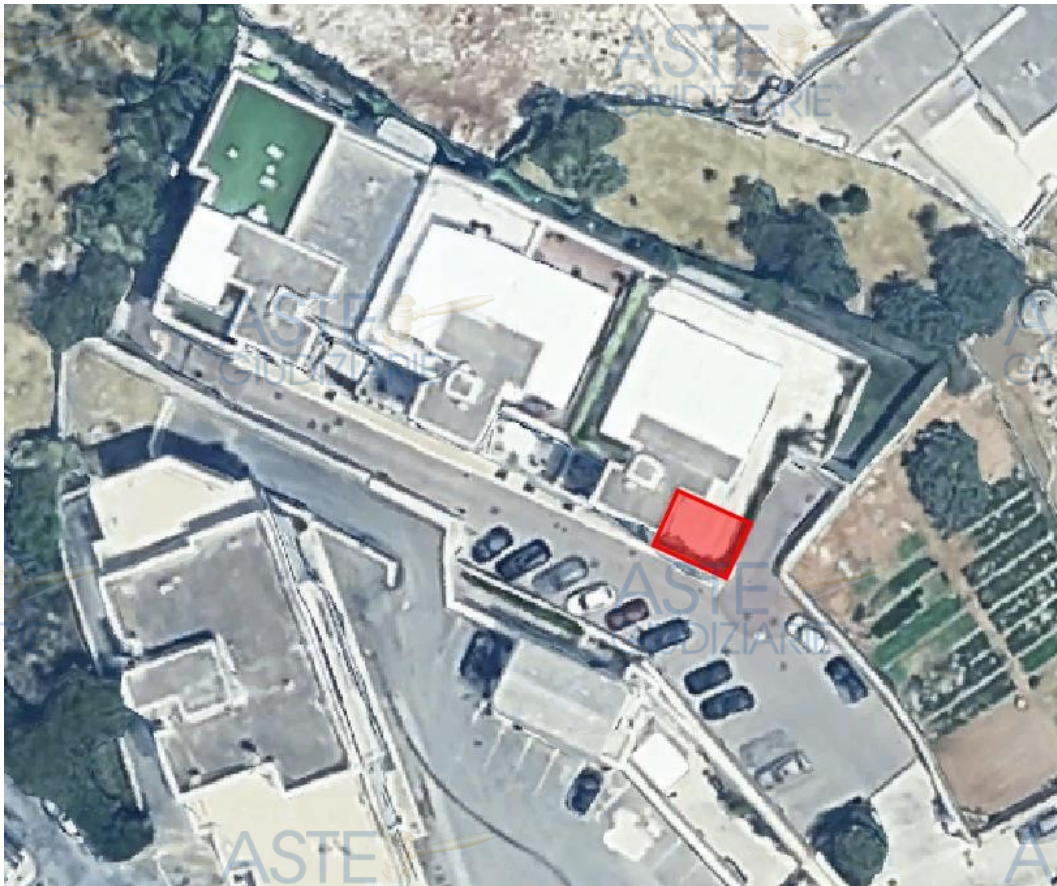


Figura 2: Collocazione immobile

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

Lat. 40°42'27.67"N, Long. 17°20'14.92"E.

Il lotto è raggiungibile entrando in Martina Franca dalla SS172 (che collega Taranto a Martina Franca) seguendo le indicazioni sotto riportate.

Procedere su SS172 – Via Taranto, entrare nel centro abitato e proseguire per circa 1,8 km, alla rotonda prendere la seconda uscita per Via Locorotondo, dopo 200 m svoltare a sinistra per Via Spirito Santo, proseguire per circa 120 m e svoltare a destra prima di arrivare a destinazione.

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

Il lotto in questione è parte integrante di un complesso residenziale con ingresso dal civico 9/Q (ex 9/C) della Via Spirito Santo. Il complesso è costituito da tre fabbricati a schiera, ciascuno servito da scala esterna ed ascensore (scala A, B e C), ed è dotato di area esterna pertinenziale utilizzata come parcheggio a servizio delle abitazioni (Fig. 3). L'immobile pignorato fa parte della palazzina servita dalla scala C, la quale ha uno sviluppo su quattro piani: piano seminterrato destinato a box auto, accessibile sia mediante il vano scala condominiale che attraverso apposita rampa carrabile, piano

rialzato e primo piano ospitanti due abitazioni ciascuno e secondo piano in cui è allocata l'unità immobiliare in questione. Il fabbricato è contiguo alla palazzina servita dalla scala B e presenta tre affacci, due sull'area esterna condominiale ed uno su altra proprietà.

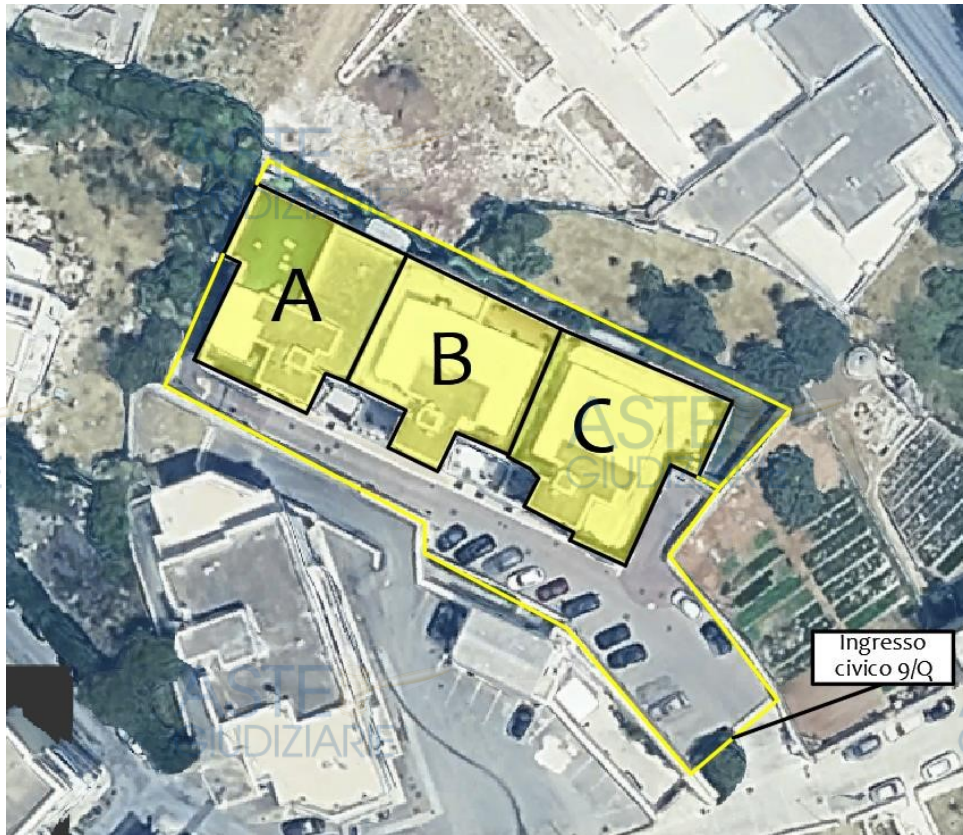


Figura 3: Complesso residenziale

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il box auto è il primo a sinistra accedendo al piano seminterrato dalla rampa carrabile; si compone di un unico vano di 30,00 mq utili ed altezza netta interna di 2,70 m.

Si riporta a titolo semplificativo la planimetria dell'appartamento così come rilevata (Fig. 4).

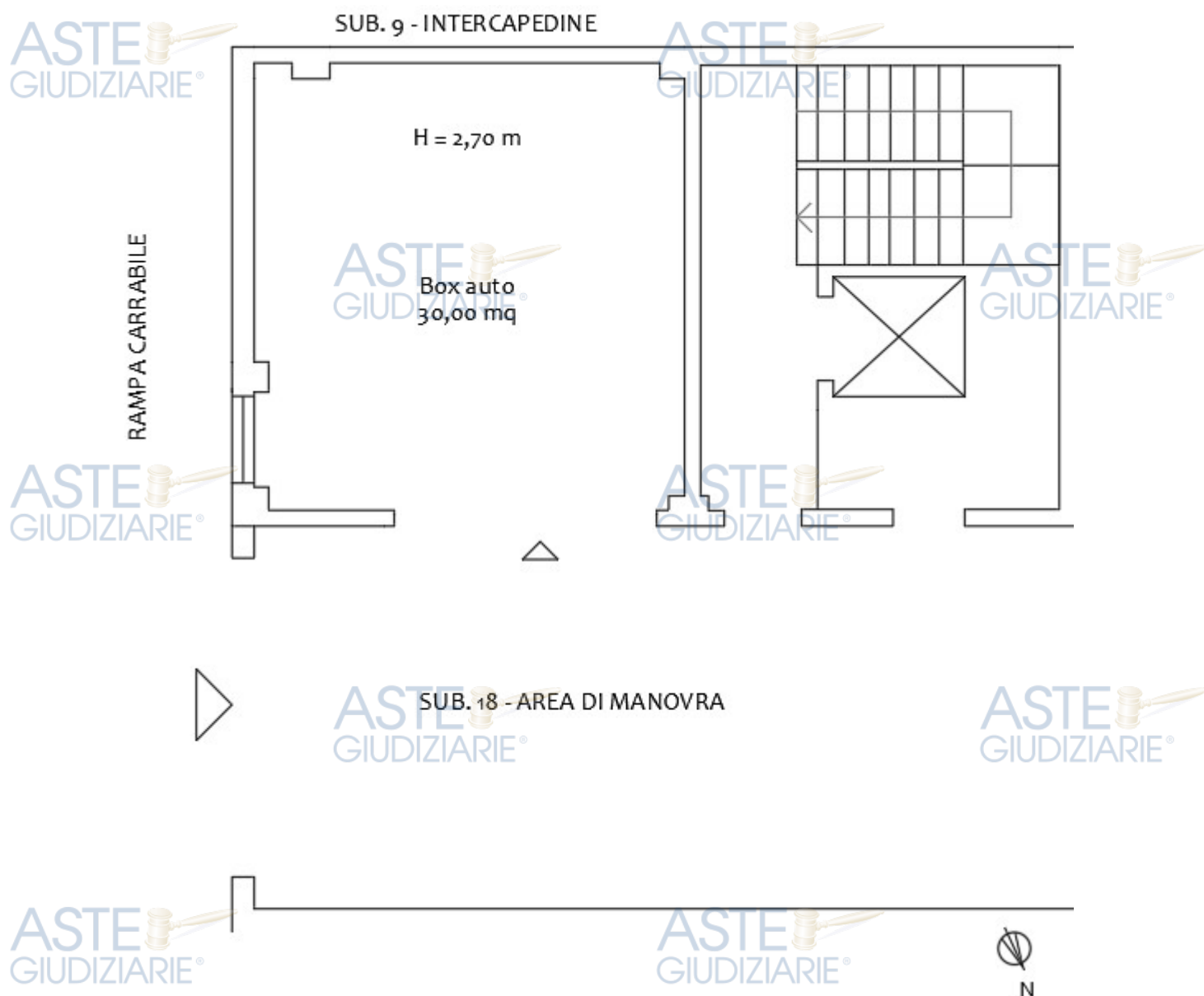


Figura 4: Planimetria box auto

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

L'accesso carrabile e pedonale al complesso residenziale avviene dal civico 9/Q (ex 9/C) di Via Spirito Santo. L'area esterna condominiale è completamente pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo. Le palazzine sono state realizzate con struttura portante in c.a. e solai piani in latero – cemento; le chiusure perimetrali sono principalmente rivestite con intonaco del tipo spatolato di colore chiaro. Il corpo scala è esterno ed è dotato di ascensore; le rampe ed i pianerottoli sono rivestiti con elementi in pietra di colore chiaro. L'accesso carrabile al piano seminterrato avviene mediante apposita rampa e saracinesca metallica. Il box auto si presenta con le pareti completamente rivestite con intonaco per interni e tinteggiatura

bianca e la pavimentazione è in gres di colore chiaro; l'ingresso è regolato da saracinesca metallica. È presente una finestra il cui infisso è in pvc di colore bianco ed è dotato di inferriata metallica esterna. L'immobile è dotato del solo impianto elettrico.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo complessivo dell'intero lotto è buono. Non sono stati riscontrati danneggiamenti riconducibili a fenomeni infiltrativi e/o di umidità.

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

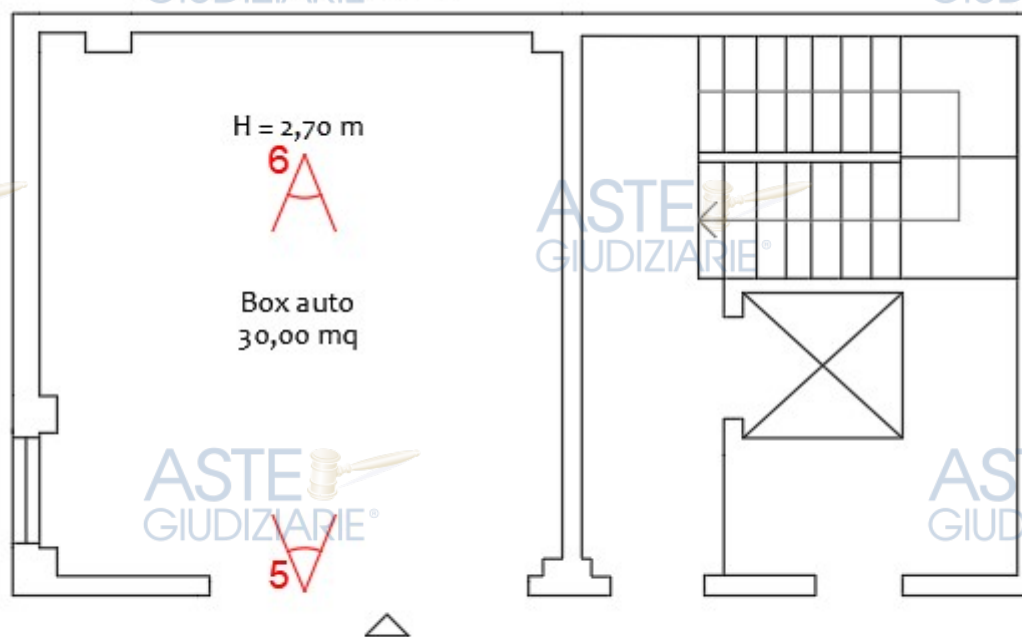
Di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'unità immobiliare con le corrispondenti superfici utili:

Tabella 5: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Box auto	30,00
<i>Superficie utile</i>	<i>30,00</i>

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SUB. 9 - INTERCAPEDINE



SUB. 18 - AREA DI MANOVRA

Figura 5: Planimetria con i visivi



Foto 1 – Ingresso complesso residenziale



Foto 2 – Prospetto palazzina C



Foto 3 – Scala C



Foto 4 – Ingresso piano seminterrato



Foto 5 – Box auto



Foto 6 – Box auto

1.9. CONFINI

Il lotto confina a nord con l'area di manovra, a sud con l'intercapedine, ad est con la rampa carrabile che conduce al piano seminterrato e ad ovest con il vano scala condominiale.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

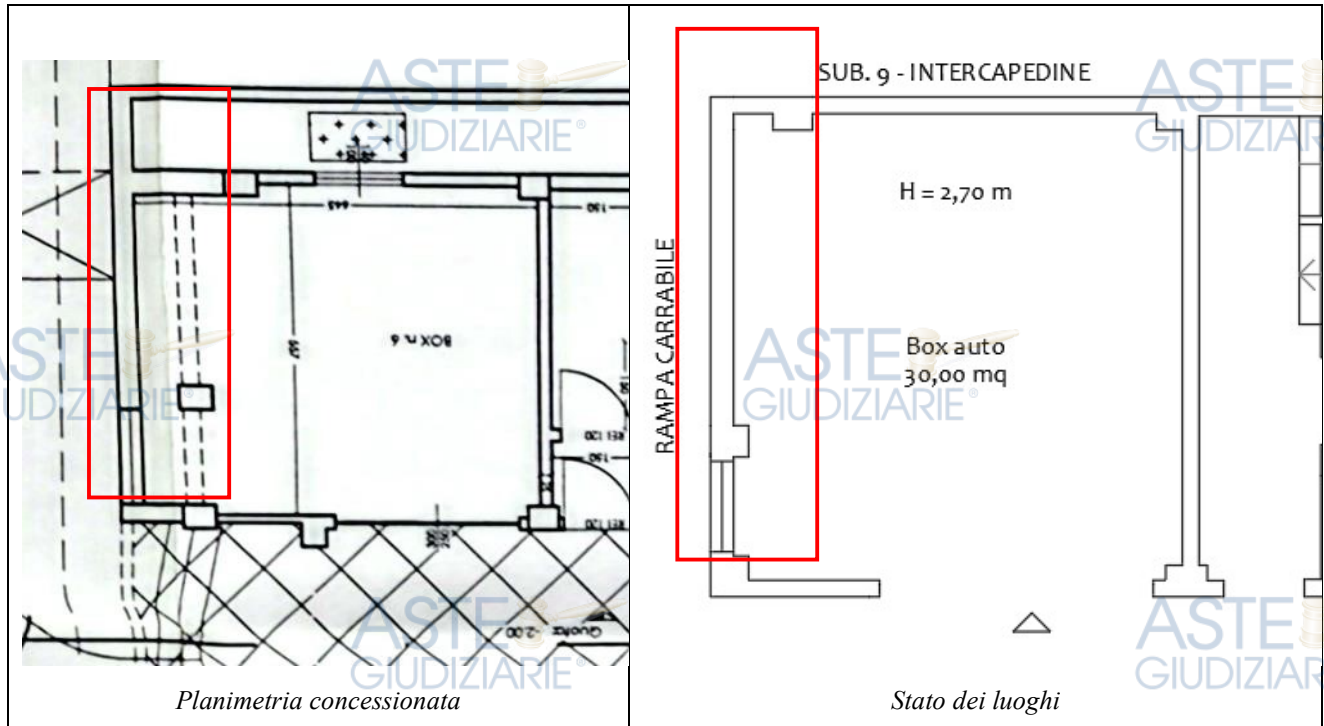
Da regolare accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Martina Franca, lo scrivente CTU ha potuto prendere visione e copia della seguente documentazione tecnica presente presso gli archivi edilizi:

- Permesso di Costruire n. 09/2006, pratica edile n. 330/2005, rilasciato il 10.01.2006 per i lavori di demolizione e costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Via Spirito Santo interessante le p.lle 196-197-198-200-201-202 del fg. 91;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in variante isovolumetrica al P.d.C. n. 9/2006 protocollata il 19.09.2008 al n. 19468 per variazioni dimensionali dei locali ubicati al piano seminterrato ed al piano interrato;
- Dichiarazione di agibilità rilasciata il 11.02.2010, prot. n. 5676/2009, per silenzio assenso a seguito di richiesta di agibilità presentata il 30.07.2009 prot. n. 018885, relativa all'intero fabbricato.

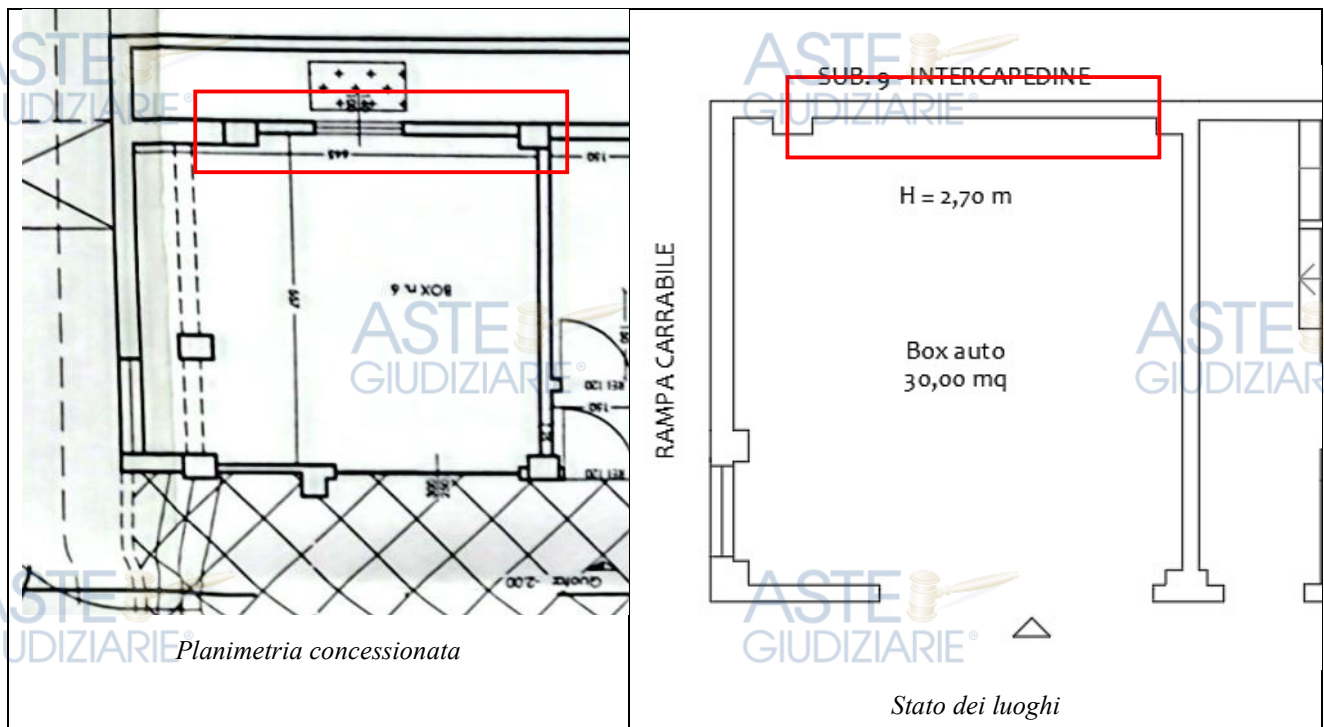
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra la planimetria dell'immobile assentita con D.I.A. in variante al P.d.C. n. 9/2006 e lo stato dei luoghi, rilevato in fase di sopralluogo, lo scrivente ha rilevato le seguenti difformità:

A. Riduzione dell'estensione planimetrica del box auto;



B. Eliminazione della finestra con affaccio sull'intercapedine.



Il lotto in esame ricade, secondo il vigente P.U.G. comunale, in zona “CU3.1 – Belvedere Valle d'Itria” e, secondo il P.P.T.R. ricade in Ambito n. 7 “Magia del Trulli”, Figura Territoriale “Valle d'Itria” ed è soggetto ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico diretto PAE0124 “*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona comprendente in Valle d'Itria sita nei comuni di Martina Franca, Locorotondo, Cisternino e Ostuni*” [6.3.1. Struttura antropica e storico-culturale – Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici];
- Vincolo paesaggistico diretto PAE0086 “*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona nei trulli della Valle d'Itria sita nell'ambito del comune di Martina Franca*” [6.3.1. Struttura antropica e storico-culturale – Componenti culturali e insediative – beni paesaggistici];
- Vincolo paesaggistico – Paesaggi rurali – Parco Agricolo Multifunzionale di Valorizzazione della Valle dei Trulli [6.3.1. Struttura antropica e storico-culturale – Componenti culturali e insediative – ulteriori contesti paesaggistici].

In merito alla difformità di cui al punto **A.**, la riduzione dell'estensione in pianta del box auto è dovuta ad un arretramento del filo del fabbricato in corrispondenza del piano seminterrato. Tale arretramento trova collocazione temporale all'epoca di realizzazione dell'intero stabile, e quindi nel periodo di validità del titolo autorizzativo originario. Il minore dimensionamento dell'immobile, realizzato nel periodo di validità del titolo autorizzativo, non si configura come difformità edilizia ma come tolleranza esecutiva, così come definito dall'art. 34-bis comma 2-bis del DPR 380/2001 [art. introdotto dalla Legge 105/2024 – *Salva Casa*]. In questo caso le tolleranze esecutive vengono dichiarate da un tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile (art. 34-bis comma 3 del DPR 380/2001).

Circa la difformità di cui al punto **B.**, si precisa che la finestra che consente l'affaccio sull'intercapedine non si configura come apertura finestrata su di un prospetto, piuttosto come apertura interna. In questo caso, l'intervento si configura come variazione interna e quindi diverso posizionamento delle aperture interne subordinato a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (art. 6-bis del DPR 380/2001), realizzato in assenza di titolo autorizzativo. Al fine di regolarizzare la situazione si necessita della presentazione di una C.I.L.A. tardiva, o C.I.L.A. in sanatoria, previo pagamento di una sanzione di € 1.000,00 per la mancata comunicazione (art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001).

Di seguito si riportano i costi necessari alle attività di ripristino della conformità urbanistica:

- Dichiarazione di tolleranza esecutiva per un costo complessivo di circa **€ 1.000,00** (cifra comprensiva dell'onorario del tecnico presentatore della pratica edilizia e diritti di segreteria);
- Presentazione C.I.L.A. in sanatoria per un costo complessivo di circa **€ 2.500,00** (comprensivo dell'onorario del tecnico presentatore della pratica, sanzione e diritti di segreteria).

Il tutto per un costo complessivo di **€ 3.500,00**.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate ha evidenziato difformità relative alla posizione delle aperture finestrate. Pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire variazione catastale mediante presentazione di pratica Docfa registrata il 07.05.2025 con prot. n. TA0062436. Si riportano di seguito i dati catastali post-variazione.

Dati catastali post-variazione							
Comune di Martina Franca (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	91	196	54	C/6	3	31 mq	€ 81,65
In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.							

1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 6: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento 11 febbraio 2025						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Luca Torricella	16.07.2009	20.07.2009	12364
Martina Franca (TA) - Fg. 91, p.lla 196, sub. 54						
Note: tramite atto di compravendita per notar Luca Torricella del 16.07.2009, rep. n. 92523/25383, trascritto in Taranto il 20.07.2009 ai nn. 19765/12364, il [REDACTED] acquistava dalla [REDACTED] la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, del box auto al piano seminterrato della palazzina servita dalla scala C del complesso edilizio sito in Martina Franca (TA) alla Via Spirito Santo n. 9/Q (ex 9/C), identificato catastalmente al fg. 91, p.lla 196, sub.54.						

Note: alla [REDACTED] la piena proprietà del suolo (censito catastalmente al fg. 91 p.lle 196, 197, 198, 201, 202) su cui la stessa ha realizzato il complesso edilizio in esame è pervenuta per atto di compravendita sottoposto a condizione sospensiva per notar Luca Torricella del 12.12.2005, rep. n. 87754/22189, trascritto il 13.12.2005 ai nn. 32186/20065 dai [REDACTED]

[REDACTED]. Ha fatto seguito atto di avveramento di condizione per notar Luca Torricella del 22.02.2006, rep. n. 88267, registrato in Taranto il 13.03.2006 al n. 11872.

Note: ai predetti danti causa la proprietà dei terreni di cui sopra è pervenuta a seguito di denuncia per successione n. 1887 volume 2005/5, trascritta il 13.10.2009 ai nn. 28587/18468, in morte [REDACTED] segue:

- [REDACTED] la quota di 1/10 ciascuno;
- [REDACTED] la quota di 1/10;
- [REDACTED] la quota di 1/40 ciascuno.

Per detta successione è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in data 14.03.2006 ai nn. 7434/4253 da parte degli eredi sopra indicati.

1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sui beni pignorati:

Tabella 7: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
3287	2422	11.02.2025	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni, del box auto al piano seminterrato della palazzina servita dalla scala C del complesso edilizio sito in Martina Franca (TA) alla Via Spirito Santo n. 9/Q (ex 9/C), identificato catastalmente al fg. 91, p.la 196, sub.54, in virtù di verbale di pignoramento immobili del 31.01.2025 Unep Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto rep. n. 464.					

Tabella 8: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
32237	20103	14.12.2005	Costituzione di vincolo di destinazione	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Tramite atto di costituzione di vincolo di destinazione del 12.12.2005, rep. n. 87755, per notar Luca Torricella, trascritto il 14.12.2005 ai nn. 32237/20103, la [REDACTED] dichiarava di destinare e vincolare permanentemente a parcheggio coperto una superficie di 972,00 mq ricadenti in parte nel piano interrato ed in parte nel piano seminterrato delle palazzine costituenti il complesso edilizio in oggetto, eretto sulle p.lle 196, 197 e 198.

Tabella 9: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
32236	20102	14.12.2005	Atto unilaterale d'obbligo edilizio	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Tramite atto unilaterale d'obbligo edilizio del 12.12.2005, rep. n. 87755, per notar Luca Torricella, trascritto il 14.12.2005 ai nn. 32236/20102, la [REDACTED] dichiarava di vincolare ed asservire permanentemente alla erigenda costruzione il suolo edificatorio di circa 2.184,00 mq, gravante sulle p.lle 196, 197, 198, 201 e 202.

Tabella 10: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
18107	2203	24.06.2022	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 240.000,00, totale € 224.714,00) per notar Sergio Capotorto con atto del 08.06.2022 rep. n. 10620/7267, iscritta il 24.06.2022 ai nn. 18107/2203, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà del box auto al piano seminterrato della palazzina servita dalla scala C del complesso edilizio sito in Martina Franca (TA) alla Via Spirito Santo n. 9/Q (ex 9/C), identificato catastalmente al fg. 91, p.lla 196, sub.54.

Tabella 11: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
28569	3069	02.11.2023	Ipoteca giudiziale	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca giudiziale iscritta il 02.11.2023 ai nn. 28569/3069 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per un montante ipotecario di € 180.000,00 ed un capitale di € 150.666,23, nascente da decreto ingiuntivo del 06.07.2023 del Tribunale di Taranto, rep. n. 1020, gravante sulla piena proprietà del box auto al piano seminterrato della palazzina servita dalla scala C del complesso edilizio sito in Martina Franca (TA) alla Via Spirito Santo n. 9/Q (ex 9/C), identificato catastalmente al fg. 91, p.lla 196, sub. 54.

1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

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

- L'unità immobiliare è parte integrante del Condominio di Via Spirito Santo n. 9/C (ora 9/Q) amministrato dalla Dott.ssa Stefani Ruggieri, con studio in Martina Franca (TA) alla Via B. Leone n. 48;
- L'importo mensile delle spese condominiali ordinarie è pari ad € 228,50 (relativo al lotto in questione ed agli altri immobili di proprietà dell'esecutato ed oggetto del presente pignoramento di cui al Lotto 1 e Lotto 3);
- Risulta insoluta una somma complessiva di € 10.060,38, relativa al box auto in questione nonché all'appartamento ed al box auto di proprietà dell'esecutato ed oggetto del presente pignoramento (Lotto 1 e Lotto 3), così differenziata:
 - Saldo consuntivi a dicembre 2022 € 3.434,43
 - Rate gennaio 2023/maggio 2025 € 6.626,50.

1.16. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il lotto era occupato ed utilizzato [REDACTED]

1.17. CRITERI DI STIMA

La determinazione del valore di mercato dell'immobile, ovvero il più probabile prezzo che un bene può assumere date le sue caratteristiche sul mercato, scaturirà dalla media dei valori determinabili attraverso due differenti metodi di stima, il metodo estimativo sintetico – comparativo ed il metodo estimativo analitico, di cui si specificherà nel seguito.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti si riepilogano le superfici riferite all'immobile in esame.

<i>Tipologia di superficie</i>	<i>mq</i>	<i>Misura di computazione</i>	<i>Totale [mq]</i>
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	33,00	100%	33,00
Muri perimetrali condivisi	2,34	50%	1,17
Superficie scoperta pertinenziale	0,00	30%	0,00
	0,00	10%	0,00
Superficie commerciale			34,17

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.	970,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	870,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	800,00	€/mq
Valore medio unitario	880,00	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -2,00 %.

Valore di mercato unitario corretto	862,40	€/mq
-------------------------------------	---------------	-------------

Metodo analitico

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

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

V_m = Valore di mercato dell'immobile

B_f = Reddito annuo che il proprietario ricaverebbe con la locazione dell'immobile, ovvero il reddito 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 [€]
4,35	148,64	1783,67

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	1 426,94 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	5,26	%
r corretto	5,03	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	830,59	€/mq
----------------------------	---------------	-------------

Valore di mercato

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

A tale valore viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile, e vengono detratte le spese relative all'attività di sanatoria urbanistica e quelle inerenti alle spese insolite condominiali. In merito a queste ultime, lo scrivente ha provveduto a ripartire la spesa totale tra le tre unità immobiliari oggetto del presente pignoramento, in base alla superficie delle stesse.

Tabella 12: Determinazione valore di mercato

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Spese insolite	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
846,50	€ 28 924,79	€ 3 500,00	€ 1 500,00	€ 23 924,79	1 196,24 €	22 728,55 €

VALORE COMPLESSIVO: € 22.700,00**1.18. DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà di un box auto al piano seminterrato, il primo a sinistra entrando dalla rampa carrabile, dello stabile residenziale a schiera, servito dalla scala C, facente parte di un complesso residenziale sito in Martina Franca (TA) alla Via Spirito Santo n. 9/Q (ex 9/C), censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 91, p.lla 196, sub.54, cat. C/6, classe 3, 31 mq, rendita € 81,65 e confinante a nord con l'area di manovra, a sud con l'intercapedine, ad est con la rampa carrabile che conduce al piano seminterrato e ad ovest con il vano scala condominiale. Il box auto si compone di un unico vano di 30,00 mq utili ed altezza netta interna di 2,70 m; versa in buone condizioni manutentive ed è dotato del solo impianto elettrico.

Il fabbricato di cui l'immobile è parte integrante è stato eretto in forza di P.d.C. n. 09/2006 e successiva D.I.A. in variante presentata il 19.09.2008 al n. 19468; è dotato di Certificato di agibilità rilasciato il 11.02.2010, prot. n. 5676/2009.

Dal punto di vista urbanistico sono state riscontrate difformità i cui costi per l'attività di sanatoria e per la demolizione sono stati debitamente conteggiati nella determinazione del valore di stima del lotto. Sono state altresì riscontrate difformità catastali per cui è stata eseguita variazione catastale mediante pratica registrata il 07.05.2025 prot. n. TA0062436.

L'immobile è attualmente occupato dalla

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 23 maggio 2025

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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