

TRIBUNALE DI TARANTO**Sezione Esecuzioni Immobiliari****Procedimento N. 46/2023 R.G. Es.****LOTTO UNICO**

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

" [REDACTED]

contro

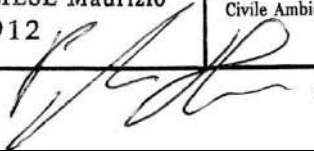
[REDACTED] "



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

CTU: **Ing. Maurizio PUGLIESE**

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



INDICE

PREMESSA	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI	8
ALLEGATI	8
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	9
1. LOTTO UNICO	10
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE	10
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA	10
1.3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	11
1.4. MATERIALI E IMPIANTI	14
1.5. STATO MANUTENTIVO	15
1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE	15
1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	16
1.8. CONFINI	20
1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	21
1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	21
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE	22
1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	23
1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	23
1.14. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE	24
1.15. STATO DI POSSESSO	24
1.16. CRITERI DI STIMA	24
1.17. DESCRIZIONE SINTETICA	27

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. A. PAIANO nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 46/2023 promossa da [REDACTED], contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In data 19.01.2026 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina in sostituzione avvenuta in data 19.01.2026 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. 46/2023 R.G.Es.	Unico	Intera proprietà dell'appartamento sito in Via la Marina n. 23, 74011 Castellaneta (TA), piano Terra – 1 distinto al Catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio 128, part. 1201, sub. 4, Cat. A/3, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, rendita € 244,03.
	A FAVORE	
	CONTRO	

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Castellaneta (TA)							
Bene	Fg.	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	128	1201	4	A/3	1	4,5 vani	€ 244,03
In ditta [REDACTED], per la quota indivisa di ½ della piena proprietà;							
[REDACTED], per la quota indivisa di ½ della piena proprietà.							

ALLEGATI

- All. 1) Certificati di residenza
- All. 2) Estratto atto di matrimonio
- All. 3) Visura storica catastale
- All. 4) Stralcio di mappa catastale
- All. 5) Planimetria catastale
- All. 6) Titolo di provenienza
- All. 7) Documentazione urbanistica
- All. 8) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 9) Certificazione notarile
- All. 10) Ispezione ipotecaria
- All. 11) Riassunto identificativi catastali
- All. 12) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 13) Perizia versione privacy

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto CTU, valutando opportunamente la consistenza e la localizzazione degli immobili nonché le condizioni di mercato e le quote di proprietà pignorate, ritiene opportuno individuare il seguente lotto:

Tabella 2: Lotto unico

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 46/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare al primo e secondo piano, con annessa cantina pertinenziale al piano terra, sita nel centro storico del Comune di Castellaneta (TA) alla Via La Marina n. 23, confinante con detta via, Vico Crocifisso, Vico Colizzi ed altra unità immobiliare.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	128	1201	4	A/3	1	4,5 vani	€ 244,03
In ditta [REDACTED], per la quota indivisa di ½ della piena proprietà;							
[REDACTED], per la quota indivisa di ½ della piena proprietà.							

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare al piano primo e secondo, con annessa cantina pertinenziale al piano terra, sita nel centro storico del Comune di Castellaneta (TA) alla Via La Marina n. 23, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 128, p.lla 1201, sub. 4, cat. A/3, classe 1, 4,5 vani, rendita € 244,03.

L'abitazione al primo piano è suddivisa in ingresso, soggiorno, due camere da letto e bagno, mentre al secondo piano vi è una piccola cucina ed il terrazzo di proprietà esclusiva. La cantina ha accesso da Vico Crocifisso e consta di un solo vano.

Il tutto confinante a nord con Via La Marina, a sud con la proprietà di cui alla p.lla 2061, ad est con Vico Colizzi e ad ovest con Vico Crocifisso.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il lotto è collocato nel centro storico del Comune di Castellaneta (TA), in un'area in cui tra vie principali e vicoli caratteristici non carrabili, costituiti anche da scalinate, sorgono numerosi fabbricati di remota realizzazione, destinati per lo più ad abitazioni indipendenti o bifamiliari.

L'abitazione si affaccia sulla Piazza La Marina, un piccolo largo nel centro storico su cui sorge anche la Chiesa di Santa Caterina.

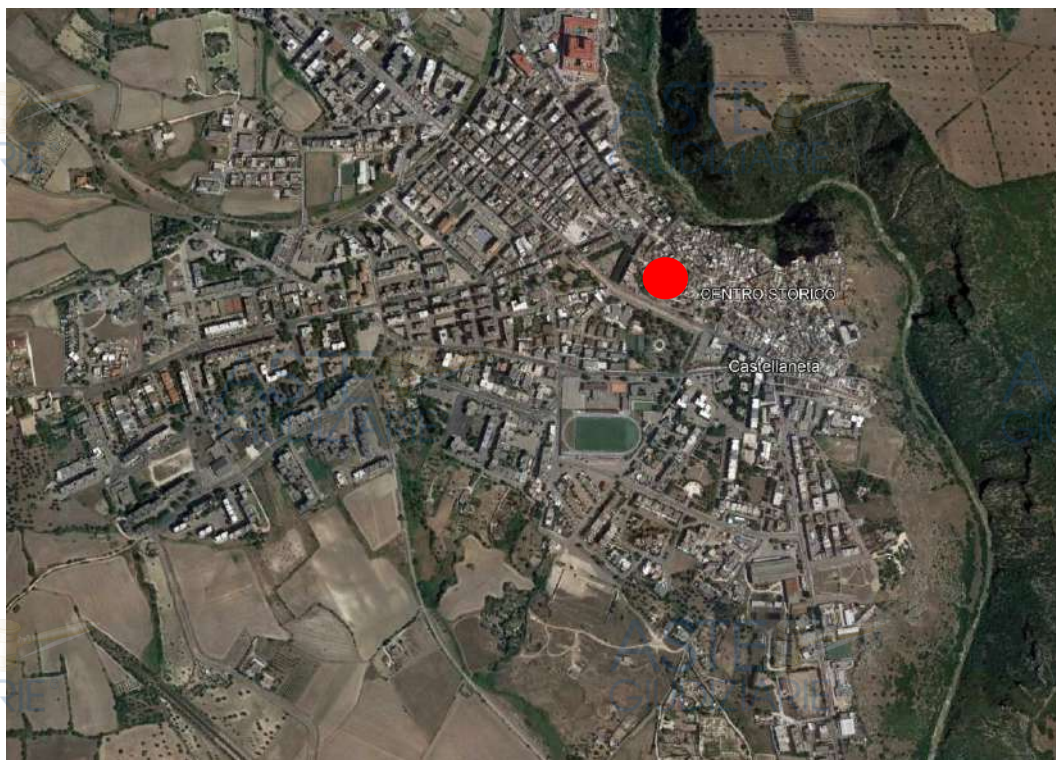


Figura 1: Ubicazione

Pr. Es. Immobiliare n. 46/2023



Figura 2: Collocazione immobile

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

Lat. 40°37'46.73"N, Long. 16°56'11.85"E.

Per raggiungere l'immobile è possibile entrare nel centro storico dal Largo Umberto I imboccando Via San Giliero e percorrendola in direzione est sino alla Piazza La Marina.

1.3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il lotto in esame è parte integrante di un fabbricato storico indipendente con sviluppo su tre livelli: piano terra, primo e secondo piano. Al piano terra sono allocati tre locali adibiti a cantina, tra cui quello oggetto di pignoramento, ognuno dei quali ha ingresso indipendente, mentre al primo piano e secondo piano è collocata l'abitazione pignorata. L'edificio è contiguo ad un altro fabbricato e presenta tre affacci, uno su Piazza La Marina, uno su Vico Colizzi ed uno su Vico Crocifisso.

L'unità immobiliare al primo piano è suddivisa in ingresso (5,00 mq), soggiorno (24,40 mq), due camere da letto (letto A – 16,00 mq; letto B – 12,00 mq) e bagno (6,70 mq); la superficie utile è di 64,10 mq e l'altezza netta interna è di 2,90 m. Tutti gli ambienti sono direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo delle aperture finestrate presenti sui tre lati dell'edificio; i vani bagno, soggiorno e letto A dispongono anche di un piccolo balconcino di 0,42 mq (Fig. 3).

Dalla camera da letto A si accede internamente alla cantina sottostante sita al piano terra.

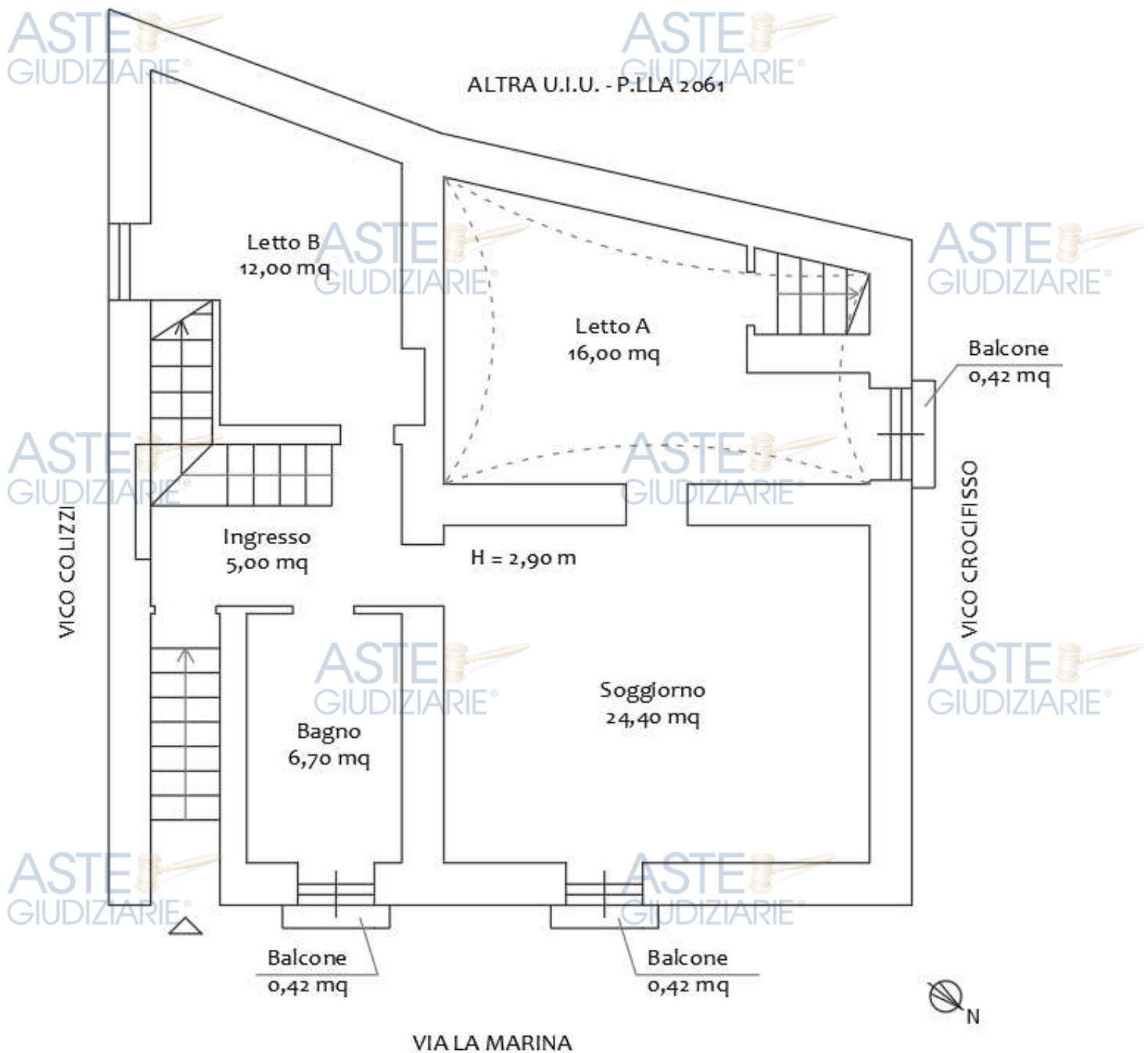


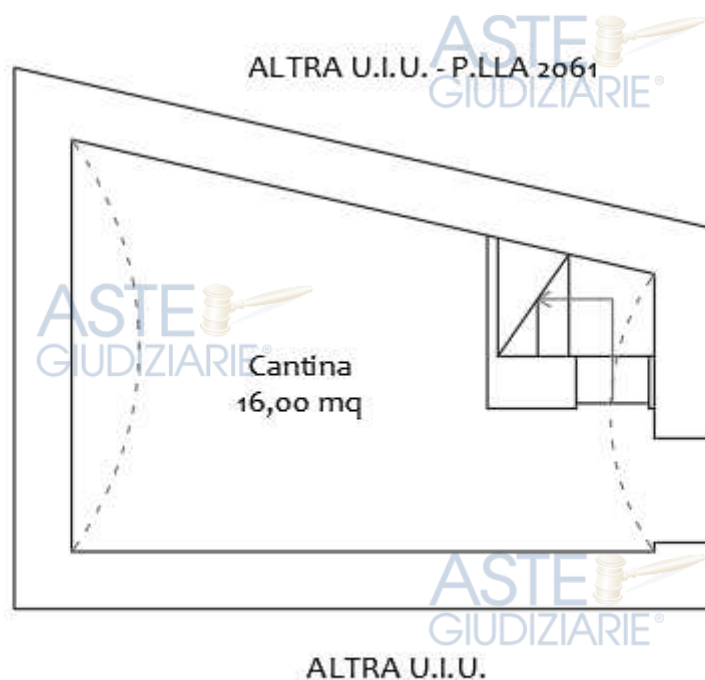
Figura 3: Planimetria primo piano

Attraverso la scalinata interna si giunge al secondo piano, costituito dal solo vano cucina (13,60 mq) e dotato di ampio terrazzo (79,40 mq) (Fig. 4).



Figura 4: Planimetria secondo piano

La cantina al piano terra ha sia ingresso da Via Crocifisso che internamente dalla camera da letto A posta al primo piano. L'immobile consta di un unico vano di circa 16,00 mq utili e di altezza netta interna al colmo di 2,60 m (Fig. 5).



VICO CROCFISSO



Figura 5: Planimetria cantina

1.4. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato è stato realizzato nei primi anni del 900 con struttura portante in muratura ed orizzontamenti costituiti in parte da volte ed in parte da solai piani. Le chiusure perimetrali sono completamente rifinite con intonaco. Per mezzo di un portone in legno si accede alla scalinata che conduce al primo piano. Internamente le pareti sono completamente rifinite con intonaco e tinteggiatura colorata, mentre la pavimentazione è in ceramica di colore chiaro e la rampa è rivestita di marmo. Il bagno (lavabo, bidet, water e vasca) ha le pareti piastrellate a mezz'altezza con elementi in ceramica di colore chiaro. Le porte interne sono in tamburato di legno del tipo ad anta battente; gli infissi sono in anticorodal a singolo vetro, dotati di oscuranti e di persiane esterne dello stesso materiale. La porta finestra della camera da letto A dispone anche di inferriata metallica. La cucina al secondo piano presenta una copertura costituita da tettoia spiovente in legno. Gli infissi del vano cucina sono in pvc di colore marrone e la porta finestra è dotata anche di persiane esterne. Dalla stessa si accede al grande terrazzo completamente pavimentato con elementi in cotto e coperto in gran parte da una tettoia in legno.

L'abitazione possiede impianto elettrico, idrico e fognario, con allaccio alle rispettive reti; dispone anche di un impianto di riscaldamento.



La cantina si presenta completamente rifinita, la pavimentazione è in monocottura di colore marrone e vi è una cucina in muratura dotata di camino. Dalla cantina, attraverso una scalinata interna, si accede alla camera da letto A al primo piano.

1.5. STATO MANUTENTIVO

Il lotto versa nella sua interezza in sufficienti condizioni manutentive, denotate dalla vetustà delle finiture interne ed esterne nonché degli impianti. In corrispondenza dell'intradosso della copertura della camera da letto A e del bagno sono stati rilevati danneggiamenti riconducibili a fenomeni infiltrativi.

1.6. 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	5,00
Soggiorno	24,40
Letto A	16,00
Letto B	12,00
Bagno	6,70
Cucina al 2° piano	13,60
Superficie utile abitabile	77,70
Cantina	16,00
Superficie utile non abitabile	16,00
Balconi	1,26
Terrazzo	79,40
Superficie scoperta	80,66

1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

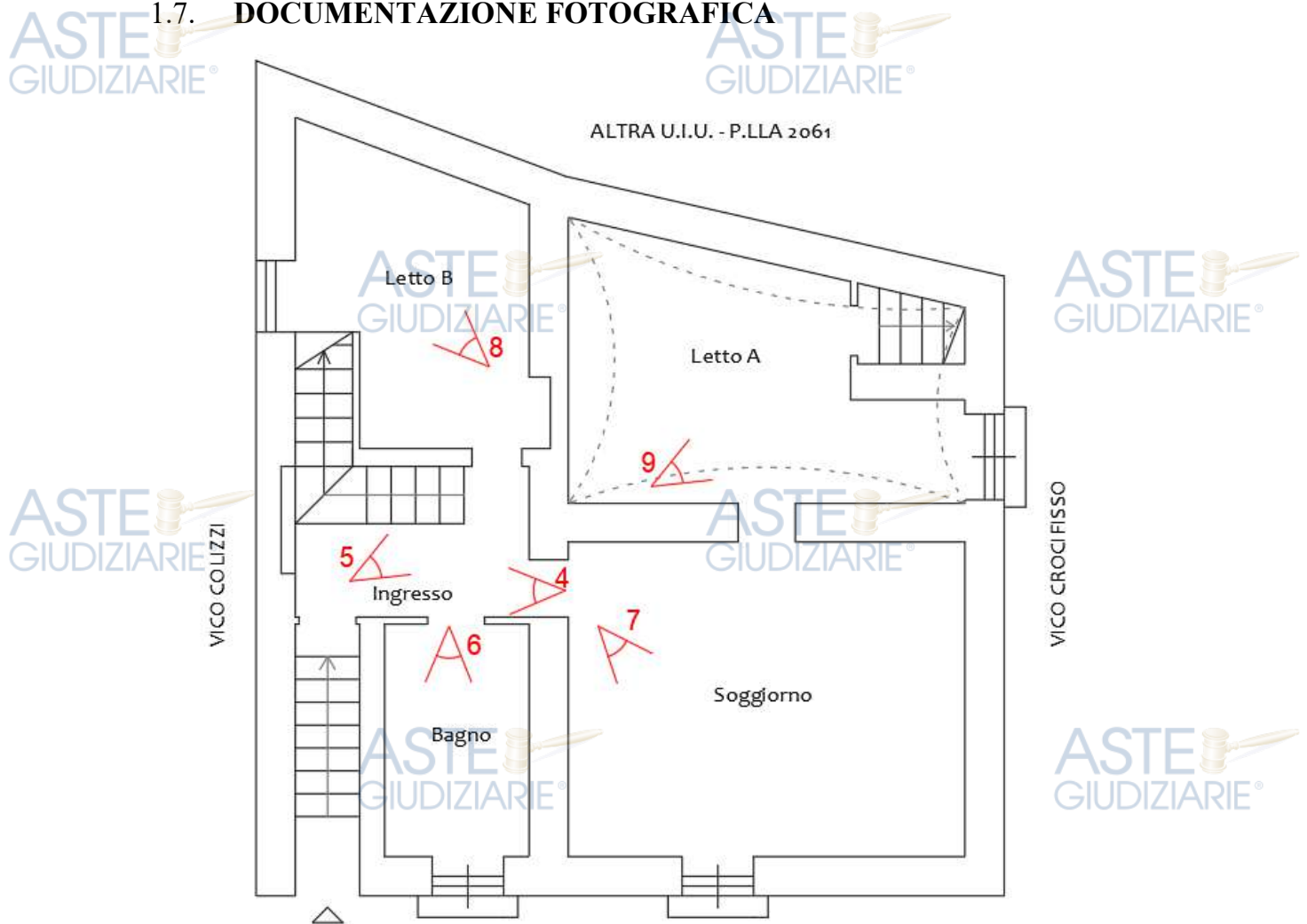




Figura 6: Planimetria con visivi



Foto 1 – Prospetto



Foto 2 – Ingresso



Foto 3 – Scalinata d'ingresso



Foto 4 – Ingresso



Foto 5 – Ingresso



Foto 6 – Bagno



Foto 7 – Soggiorno

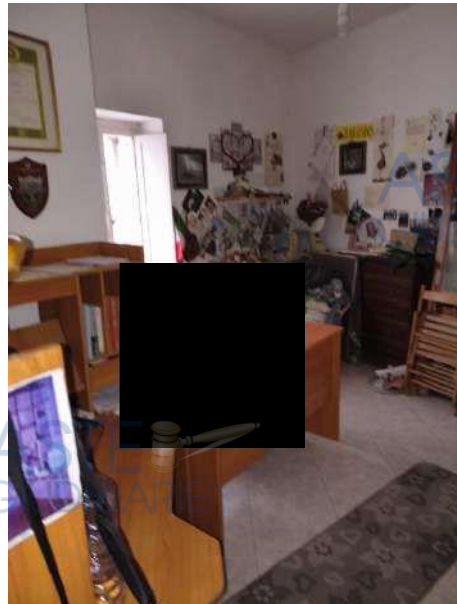


Foto 8 – Letto B

*Foto 9 – Letto A**Foto 10 – Cucina**Foto 11 – Cucina**Foto 12 – Cantina*

1.8. CONFINI

L'abitazione confina a nord con Via La Marina, a sud con la proprietà di cui alla p.lla 2061, ad est con Vico Colizzi e ad ovest con Vico Crocifisso. La cantina confina a nord con la proprietà di cui al sub. 2 dello stesso stabile, a sud con la proprietà di cui alla p.lla 2061, ad est con la proprietà di cui al sub. 1 dello stesso stabile e ad ovest con Vico Crocifisso.

1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

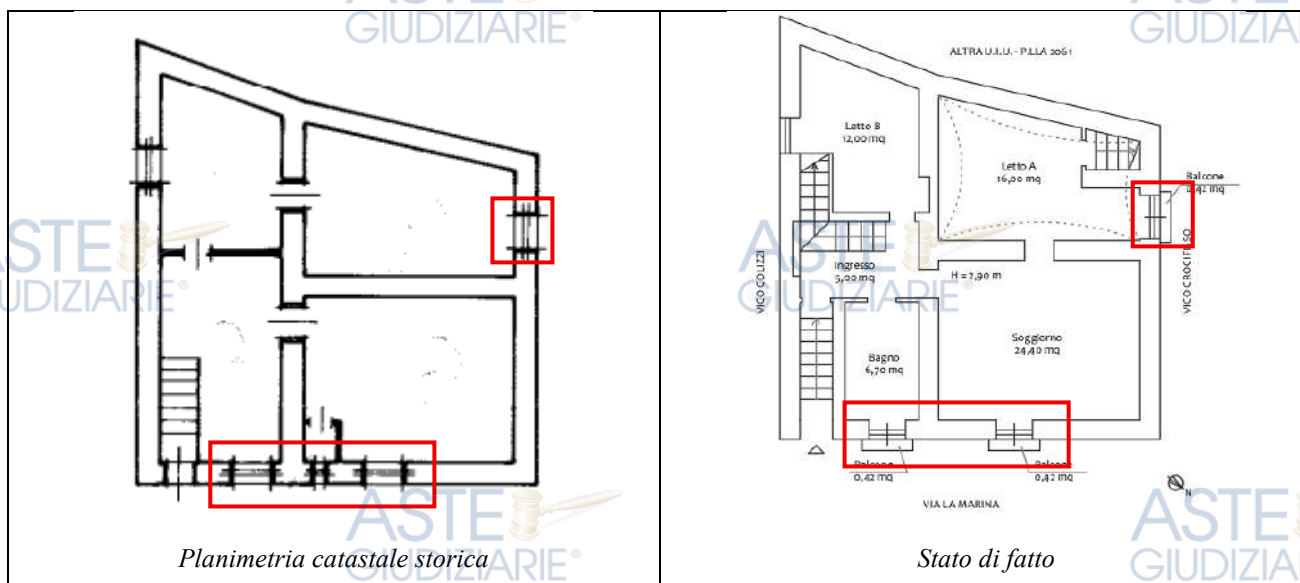
Al fine di verificare lo stato legittimo dell'immobile, lo scrivente CTU protocollava richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellaneta per prendere visione e copia della documentazione urbanistica del bene in esame. Con riscontro del 20.02.2026, detto ufficio comunicava che non vi era documentazione urbanistica relativa all'immobile. Ciò presumibilmente poiché lo stabile è stato edificato in epoca antecedente al 1942, anno di entrata in vigore dell'obbligo dell'autorizzazione edilizia a costruire.

1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

In assenza di documentazione urbanistica autorizzativa, la verifica della regolarità urbanistica sarà eseguita mediante il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale di primo impianto (datata 1995), la quale si configura come unica rappresentazione grafica del fabbricato esistente.

Dal raffronto sono emerse le seguenti difformità:

- A. Variazione prospettica relativa alla chiusura della finestra dell'originario bagno e alla realizzazione dei balconcini;



- B. Diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione della scalinata che conduce al secondo piano e della scalinata che conduce al piano terra;
- C. Realizzazione dell'intero secondo piano;
- D. Realizzazione della tettoia in legno sul terrazzo.

Si precisa che l'immobile, secondo il vigente P.U.G. comunale, ricade in zona "Contesti Urbani CUT da Tutelare – Nucleo storico" e in zona SIC "Aree protette siti di rilevanza naturalistica". Secondo il PPTR è soggetto al vincolo paesaggistico.

In merito alla difformità di cui al punto A, la variazione prospettica relativa alla chiusura della finestra dell'originario bagno si configura come intervento subordinato a Permesso di Costruire (art. 10 del DPR 380/2001) e, nel caso di specie, è stata realizzata in assenza del titolo edilizio autorizzativo. La realizzazione dei balconcini, per loro natura e conformità strutturale, è plausibilmente collocata temporalmente al momento dell'intera edificazione del fabbricato. Pertanto, può configurarsi come tolleranza esecutiva, ovvero come errata rappresentazione grafica delle opere nella planimetria catastale. È possibile ottenere il Permesso di Costruire in Sanatoria secondo quanto disposto dall'art. 36 del DPR 380/2001, ovvero solo nel caso dell'accertamento della doppia conformità urbanistica ed edilizia, sia allo strumento vigente al momento della domanda che al momento di realizzazione dell'abuso, ed in caso del parere favorevole dell'autorizzazione paesaggistica. Ciò previo pagamento di una oblazione pari al doppio del contributo di costruzione e di una sanzione per l'accertamento della compatibilità paesaggistica.

Allo stesso modo viene valutata la difformità di cui al punto C: la realizzazione del secondo piano si configura come incremento volumetrico subordinato a Permesso di Costruire (art. 10 del DPR 380/2001) che, in questo caso, è stato eseguito in assenza del titolo edilizio autorizzativo. Pertanto, è possibile ottenere il P.d.C. in sanatoria purché sia verificata la doppia conformità classica e si abbia il parere favorevole per l'autorizzazione paesaggistica, previo pagamento di oblazioni e sanzioni.

La difformità di cui al punto B si configura come intervento edilizio con rilevanza strutturale, subordinato a S.C.I.A. (art. 22 del DPR 380/2001). Si può ottenere il titolo in sanatoria secondo quanto previsto dall'art. 36 bis del DPR 380/2001 [*articolo introdotto dalle Legge 105/2024 – Decreto Salva Casa*] previa verifica della doppia conformità semplificata e pagamento di una oblazione pari al doppio del valore venale dell'immobile determinato dalla Agenzia delle Entrate e di una sanzione per l'accertamento della compatibilità paesaggistica.

In merito alla difformità di cui al punto D, la realizzazione della tettoia presuppone un notevole incremento della superficie coperta. In questo caso, data la natura della tettoia, è possibile regolarizzare la posizione urbanistica ripristinando lo stato dei luoghi, ovvero rimuovendo la tettoia. I costi per l'attività di regolarizzazione urbanistica, comprensivi di oblazioni, sanzioni, onorario del tecnico e spese di rimozione e smaltimento tettoia, ammontano a circa **€ 10.000,00**.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e lo stato dei luoghi ha messo in evidenza la difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni e alla

presenza dei balconcini. Al fine di regolarizzare la situazione si necessita eseguire una variazione catastale mediante presentazione di apposita pratica DOCFA, per un totale di circa **€ 600,00**.

Si precisa che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stralcio di mappa catastale. Attualmente l'immobile è censito in N.C.E.U. al fg. 128, p.lla 1201, sub. 4, derivante dalla fusione delle tre unità immobiliari originariamente censite al fg. 128 p.lla 1201 sub. 3, fg. 128 p.lla 1200 e fg. 128 p.lla 1202 sub. 2. Lo stralcio di mappa catastale rappresenta la condizione originaria del bene, suddiviso nelle tre p.lle 1201, 1201 e 1200. Pertanto, si necessita di un aggiornamento dello stralcio di mappa effettuabile mediante presentazione di pratica PREGEO, per un importo complessivo di circa **€ 500,00**.

1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento 10 marzo 2023</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1 ($\frac{1}{2} + \frac{1}{2}$)	Atto di compravendita	Notaio Luigi Morciano	30.04.1998	19.05.1998	5716
Castellaneta (TA) - Fg. 128, p.lla 1201, sub. 4						
Note: tramite atto di compravendita per notar Luigi Morciano del 30.04.1998, rep. n. 80584/6832, trascritto il 19.05.1998 ai nn. 7107/5716, i coniugi sigg. [REDACTED] acquistavano dal [REDACTED] la piena proprietà, quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'abitazione al primo piano e della cantina al piano terra sita in Castellaneta (TA) alla Via La Marina n. 23 e censita in NCEU al fg. 128, p.lla 1201, sub. 4.						
Note: con provvedimento del Tribunale di Taranto NRG 7895/2014 del 23.03.2015 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi.						

1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Tabella 5: Trascrizioni

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
6903	5176	10.03.2023	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà, quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'abitazione al primo piano e della cantina al piano terra sita in Castellaneta (TA) alla Via La Marina n. 23 e censita in NCEU al fg. 128, p.lla 1201, sub. 4, in virtù di verbale di pignoramento del pubblico ufficiale UNEP Corte d'Appello di Lecce sezione distaccata di Taranto del 20.01.2023 rep. n. 7133/2022.

Tabella 6: Trascrizioni

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
8836	6560	08.04.2025	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà, quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'abitazione al primo piano e della cantina al piano terra sita in Castellaneta (TA) alla Via La Marina n. 23 e censita in NCEU al fg. 128, p.lla 1201, sub. 4, in virtù di verbale di pignoramento del pubblico ufficiale UNEP Corte d'Appello di Lecce sezione distaccata di Taranto del 08.03.2025 rep. n. 889.

Tabella 7: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
1873	434	01.02.2010	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 50.820,48) in virtù di atto per notar Marco Monti del 28.01.2010, rep. n. 41519/18908, iscritta il 01.02.2010 ai nn. 1873/434 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'abitazione al primo piano e della cantina al piano terra sita in Castellaneta (TA) alla Via La Marina n. 23 e censita in NCEU al fg. 128, p.lla 1201, sub. 4.

1.14. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto CTU ha appurato che non vi sono spese insolute riguardanti il compendio immobiliare in esame.

1.15. STATO DI POSSESSO

Il lotto è nel possesso e nell'utilizzo dell'esecutato [REDACTED].

1.16. 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	125,80	100%	125,80
Superficie scoperta pertinenziale comunicante	25,00	30%	7,50
	55,66	10%	5,57
Superficie pertinenziale non comunicante (cantina)	29,50	25%	7,38
Superficie commerciale			146,24

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.	520,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	564,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	500,00	€/mq
Valore medio unitario	528,00	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -6,80 %.

Valore di mercato unitario corretto	492,10	€/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 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 [€]
2,46	351,93	4223,12

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	3 378,50 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	5,42	%
r corretto	5,50	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	429,72	€/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 catastale.

Tabella 8: Determinazione valore di mercato abitazione

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Sanatoria catastale	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
460,91	€ 67 403,88	10 000,00 €	1 100,00 €	56 303,88 €	2 815,19 €	53 488,69 €

VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO: € 53.500,00

1.17. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare al primo e secondo piano, con annessa cantina pertinenziale al piano terra, sita nel centro storico del Comune di Castellaneta (TA) alla Via La Marina n. 23, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 128, p.lla 1201, sub. 4, cat. A/3, classe 1, 4,5 vani, rendita € 244,03; l'abitazione confina a nord con Via La Marina, a sud con la proprietà di cui alla p.lla 2061, ad est con Vico Colizzi e ad ovest con Vico Crocifisso mentre la cantina confina a nord con la proprietà di cui al sub. 2 dello stesso stabile, a sud con la proprietà di cui alla p.lla 2061, ad est con la proprietà di cui al sub. 1 dello stesso stabile e ad ovest con Vico Crocifisso.

L'abitazione, avente superficie utile complessiva di 77,70 mq, al primo piano è suddivisa in ingresso, soggiorno, due camere da letto e bagno, mentre al secondo piano vi è una piccola cucina ed il terrazzo di proprietà esclusiva di 79,40 mq; la cantina ha accesso sia da Vico Crocifisso che internamente dall'abitazione al primo piano e consta di un solo vano di 16,00 mq utili.

L'immobile versa in sufficienti condizioni manutentive, denotate dalla vetustà delle finiture interne ed esterne nonché degli impianti ed è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, con allaccio alle rispettive reti, nonché impianto di riscaldamento.

Il lotto è parte integrante di un fabbricato storico edificato nei primi anni del 900. Sono state riscontrate difformità urbanistico – edilizie nonché catastali i cui costi per la regolarizzazione sono stati debitamente conteggiati nella determinazione del prezzo di stima del bene.

Il lotto è nel possesso e nell'utilizzo, come residenza principale, dell'esecutato [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, li 13 aprile 2026

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

il CTU