

# TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 62/2025 R.G. Es.

**LOTTO UNICO**

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

“ [REDACTED] ”

[REDACTED] ”

contro

“ [REDACTED] ”



Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa F. ZANNA**

CTU: **Ing. Maurizio PUGLIESE**

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

Handwritten signature of the CTU, Ing. Maurizio Pugliese.

**INDICE**

PREMESSA .....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI .....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO .....	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO UNICO .....	10
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	10
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA .....	10
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO .....	11
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO .....	11
1.5. MATERIALI E IMPIANTI .....	14
1.6. STATO MANUTENTIVO .....	14
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	15
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	16
1.9. CONFINI .....	19
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA .....	19
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO .....	20
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	23
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO .....	23
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	24
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE .....	25
1.16. STATO DI POSSESSO .....	26
1.17. CRITERI DI STIMA .....	26
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA.....	28

## 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.ssa F. ZANNA nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) 62/2025 promossa da

contro:

▪

▪

In data 27.03.2025 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 26.03.2025 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott.ssa F. ZANNA 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*

Pr. Es. Immobiliare n. 62/2025

*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 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 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 del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

10) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);*

11) *a depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata, tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

12) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato, ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge o comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

13) *ad allegare, altresì, la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.*

*L'esperto, terminata la relazione, deve inviare copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con racc. a.r. se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

*All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della cd. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati sopra identificati.*

*Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente,*

*entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;*

*Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:*

- 1. accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96; richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*



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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>							
<b>Procedura Esecutiva</b>	<b>Bene</b>	<b>Descrizione bene</b>					
N. 62/2025 R.G.Es.	Unico	Proprietà esclusiva per ½ ciascuno dell'appartamento sito in Taranto alla Via Pola n. 6, piano 3, composto da 5 vani, censito nel NCEU di detto Comune al fg. 246, p.lla 9332, sub. 9, cat. A/3, vani 5, Via Pola n. 6, piano 3.					
	<b>A FAVORE</b>	[REDACTED]					
	<b>CONTRO</b>	[REDACTED]					
<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Taranto (TA)							
<b>Bene</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
Unico	246	9332	9	A/3	3	5 vani	€ 516,46
<p><i>In ditta:</i> [REDACTED], per la quota indivisa di ½ della piena proprietà [REDACTED], per la quota indivisa di ½ della piena proprietà.</p> <p><i>NOTA:</i> [REDACTED] hanno acquistato nel 2001 la quota indivisa di ½ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; nel 2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.</p>							

**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 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

Pr. Es. Immobiliare n. 62/2025

- All. 13) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 14) Certificazione notarile
- All. 15) Ispezione ipotecaria
- All. 16) Riassunto identificativi catastali
- All. 17) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 18) Perizia versione privacy

## SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 29.09.2025, alle ore 16:30, come da comunicazione inviata tramite raccomandata AR del 08.09.2025, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Taranto (TA) alla Via Pola n. 6. Alla presenza dell'Avv. Rosanna Caiazzo, nominato custode giudiziario, nonché della ██████████, eseguita, la quale ha gentilmente concesso l'accesso ai luoghi, il sottoscritto eseguiva un accurato rilievo metrico e fotografico dell'appartamento in esame, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli uffici anagrafe, stato civile, ufficio tecnico del Comune di Taranto (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

## INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

**Tabella 2: Lotto unico**

<b>LOTTO UNICO</b>							
<b>Procedura Esecutiva</b>	<b>Descrizione bene</b>						
N. 62/2025 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al terzo ed ultimo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Pola n. 6, confinante con detta via, cortile interno, vano scale e condominio di cui al civico 8 di Via Pola.						
	<b>Fg.</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	246	9332	9	A/3	3	5 vani	€ 516,46
<p><i>In ditta: ██████████, per la quota indivisa di ½ della piena proprietà; ██████████, per la quota indivisa di ½ della piena proprietà.</i></p> <p><i>NOTA ██████████ hanno acquistato nel 2001 la quota indivisa di ½ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; nel 2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.</i></p>							

Pr. Es. Immobiliare n. 62/2025

# 1. LOTTO UNICO

## 1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al terzo ed ultimo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Pola n. 6, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 246, p.lla 9332, sub. 9, cat. A/3, classe 3, 5 vani, rendita € 516,46.

L'abitazione, con ingresso a destra salendo le scale, si compone di ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre a tre balconi con affaccio su Via Pola e su cortile interno.

Il tutto confinante a nord con vano scala ed altra unità immobiliare dello stesso stabile, a sud con il condominio di cui al civico 8 di Via Pola, ad est con Via Pola e ad ovest con il cortile interno.

## 1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona periferica a nord del Comune di Taranto (TA), nelle immediate vicinanze delle principali Via Cesare Battisti e Viale Magna Grecia. La zona è residenziale, completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di fabbricati ad alta densità abitativa. Si segnala, inoltre, la proficua presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità. L'area è ben servita dal servizio di trasporto urbano.

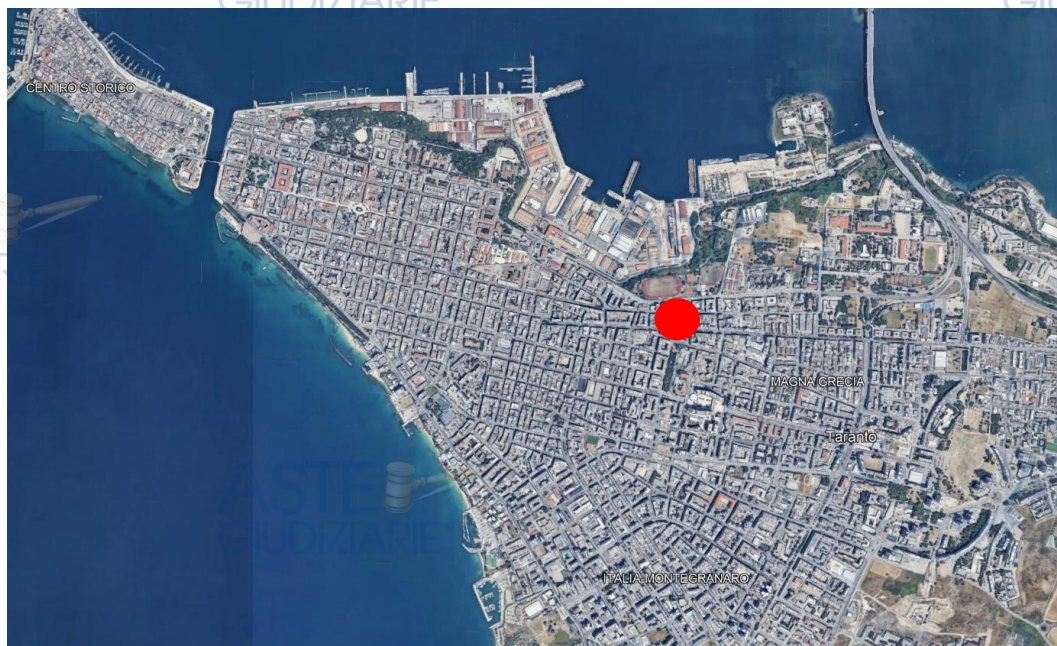
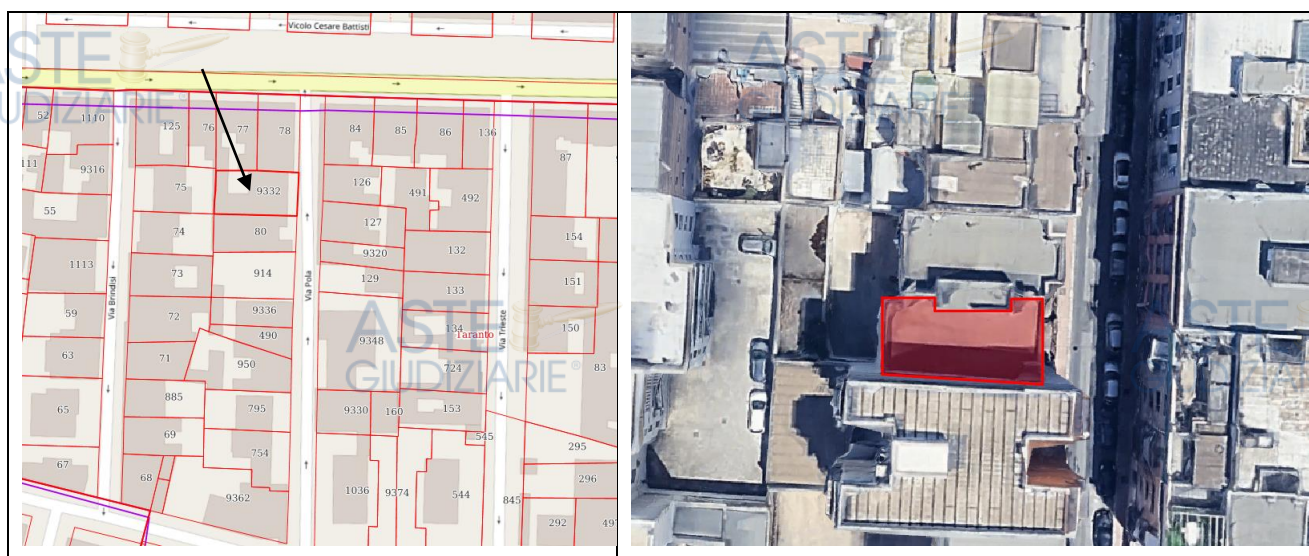


Figura 1: Ubicazione



*Figura 2: Collocazione immobile*

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione:  
 Lat. 40°27'56.61"N, Long. 17°16'5.54"E.

Il lotto è raggiungibile, entrando a Taranto dal Ponte Punta Penna, seguendo le indicazioni di seguito: prendere l'uscita verso Taranto Centro, dopo 400 m continuare su Viale Magna Grecia, dopo 750 m alla rotonda prendere la prima uscita per Via Plateja, dopo 110 m svoltare a destra per Via Pola e percorrerla per circa 230 m prima di arrivare a destinazione.

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

L'appartamento in esame è parte integrante di uno stabile residenziale condominiale con accesso dal civico 6 di Via Pola. Lo stesso si sviluppa su 4 piani fuori terra: l'ala a sud rispetto al vano scala si compone di piano terra pilotis che conduce al cortile interno e tre piani superiori ciascuno con un appartamento per civile abitazione; l'ala a nord, invece, disposta altimetricamente a quote sfalsate rispetto all'ala a sud, si compone di piano rialzato, primo e secondo piano destinati ad appartamenti per civile abitazione. L'accesso ai piani superiori avviene solo per mezzo del vano scala interno. Il fabbricato presenta due affacci, un affaccio ad est su Via Pola ed uno ad ovest sul cortile interno.

### 1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

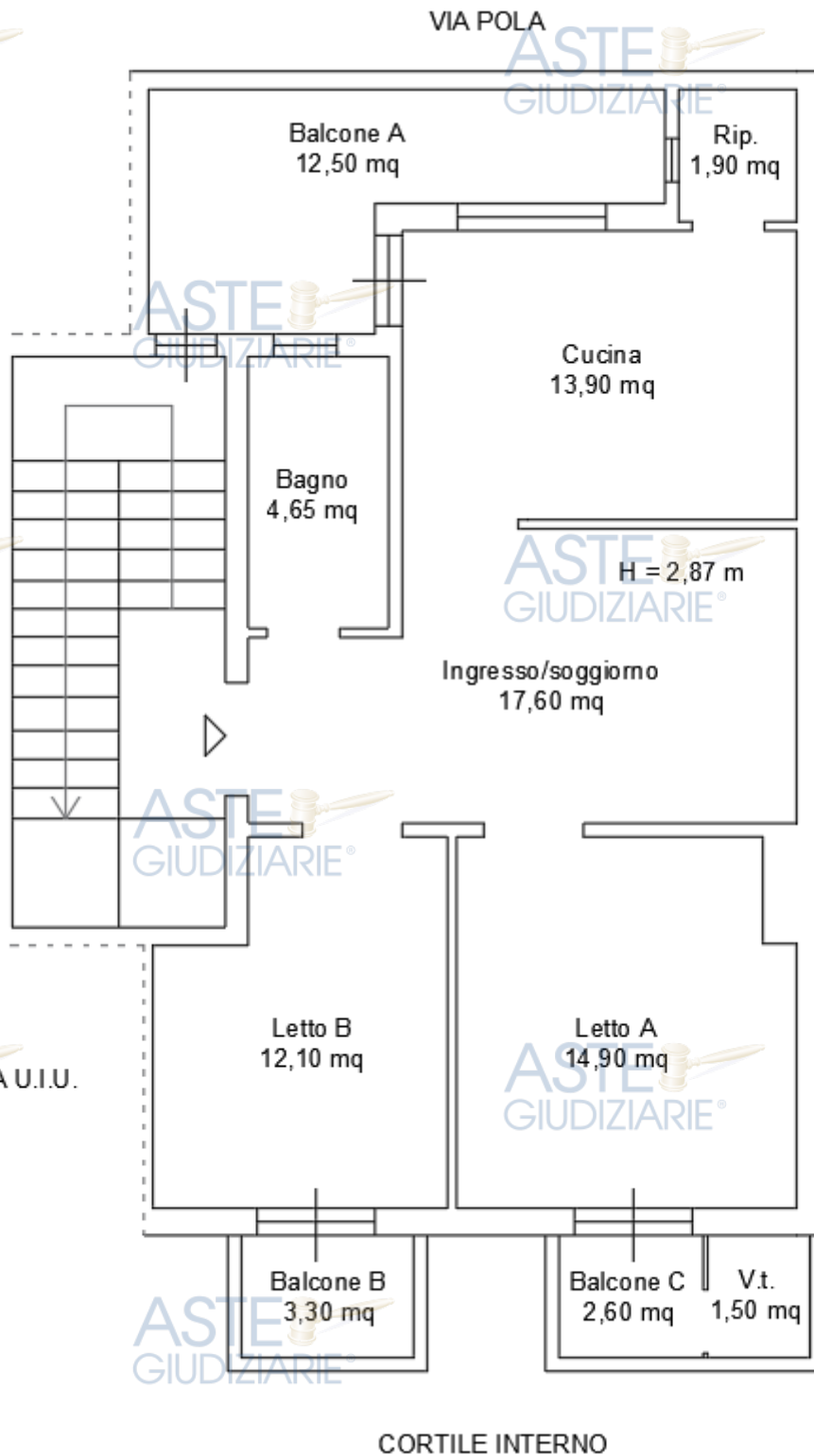
L'appartamento, con ingresso a destra salendo le scale, è suddiviso in ingresso/soggiorno (17,60 mq), cucina (13,90 mq), due camere da letto (letto A – 14,90 mq; letto B – 12,10 mq), ripostiglio (1,90 mq), bagno (4,65 mq) ed un vano tecnico (1,50 mq). La superficie utile complessiva è di 66,55 mq per un'altezza netta interna di 2,87 m. L'abitazione possiede anche un balcone

prospiciente la pubblica via di estensione pari a 12,50 mq e due balconi con affaccio sul cortile (balcone B – 3,30 mq; balcone C – 2,60 mq).

L'unità immobiliare ha esposizione est/ovest, i vani, tranne il soggiorno, sono direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo delle aperture presenti sui due affacci.

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





ALTRA U.I.U.



Figura 3: Planimetria immobile



## 1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato residenziale di cui il bene è parte integrante è stato edificato nella seconda metà degli anni 70 con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti costituiti da solai piani in latero – cemento. Le chiusure perimetrali sono rifinite con intonaco e rivestimento del tipo spatolato di colore grigio. Attraverso un cancello metallico di colore grigio scuro si accede all'area scoperta d'ingresso dello stabile condominiale; il portone d'ingresso è in anticorodal e conduce all'atrio d'ingresso ed al vano scala, le cui pareti sono rivestite con spatolato di colore grigio e la cui pavimentazione è in pietra, così come il rivestimento delle rampe.

La porta d'ingresso dell'appartamento è del tipo blindato di colore marrone. Internamente le pareti sono rivestite con intonaco per interni e tinteggiatura colorata e la pavimentazione è costituita da elementi in gres porcellanato dai colori chiari.

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

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

Gli infissi sono in pvc di colore bianco, dotati di zanzariere, tapparelle e di inferriate metalliche esterne di colore bianco.

I balconi hanno il parapetto costituito da muretto rivestito con spatolato e la pavimentazione in gres dai colori chiari.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, fognante e gas con allaccio alle rispettive reti; possiede altresì un impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas e costituito da terminali in ghisa in ogni stanza.

## 1.6. STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato residenziale versa in sufficienti condizioni di manutenzione, con necessità di rinnovo urgente delle finiture sia interne che esterne. Internamente anche l'abitazione si presenta in sufficiente stato manutentivo. Le finiture sono vetuste, così come gli infissi. Sono stati riscontrati fenomeni di condensa e muffa da ponte termico in corrispondenza delle stanze da letto. Il sottocielo della pensilina di copertura del balcone su Via Pola è interessato da fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura.

## 1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

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

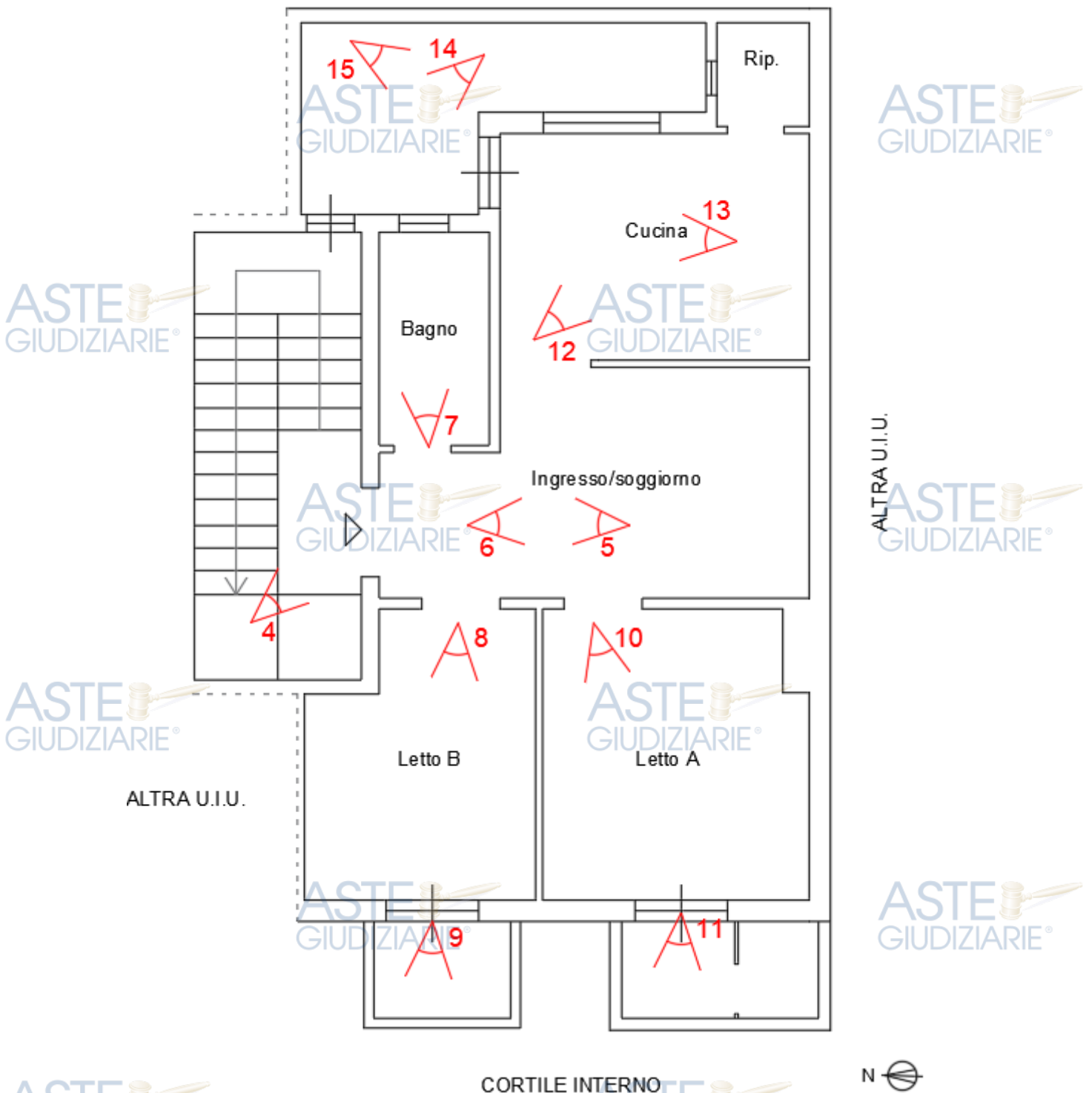
**Tabella 3: Superfici rilevate**

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Ingresso/soggiorno	17,60
Cucina	13,90
Letto A	14,90
Letto B	12,10
Ripostiglio	1,90
Bagno	4,65
Vano tecnico	1,50
<b><i>Superficie utile abitabile</i></b>	<b>66,55</b>
Balcone A	12,50
Balcone B	3,30
Balcone C	2,60
<b><i>Superficie scoperta</i></b>	<b>18,40</b>

### 1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VIA POLA



CORTILE INTERNO



Figura 4: Planimetria con i visivi





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

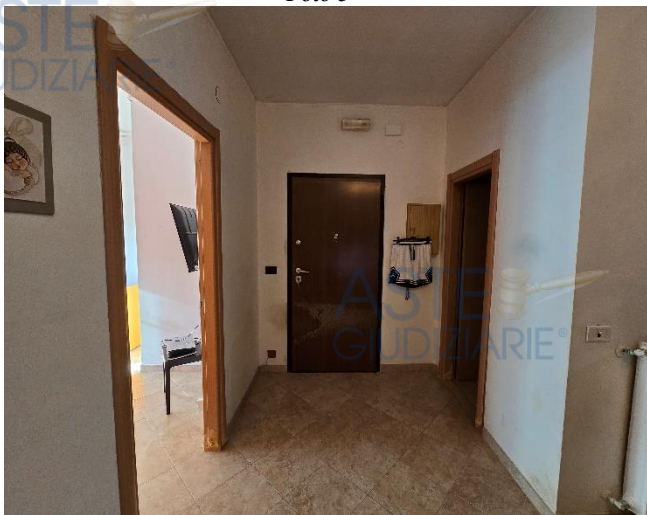


Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

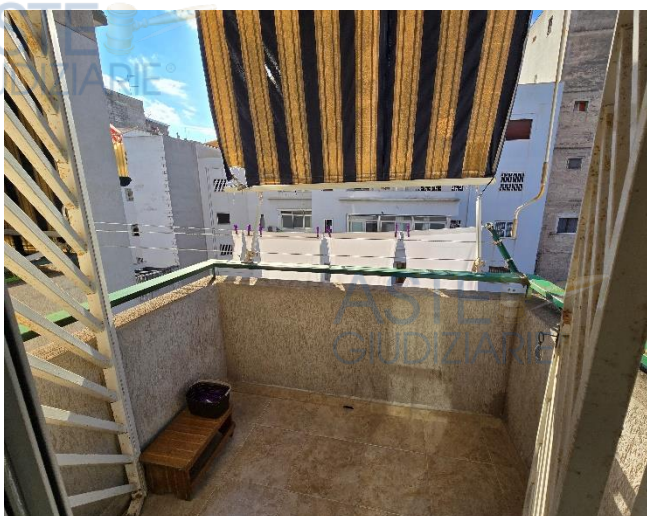


Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

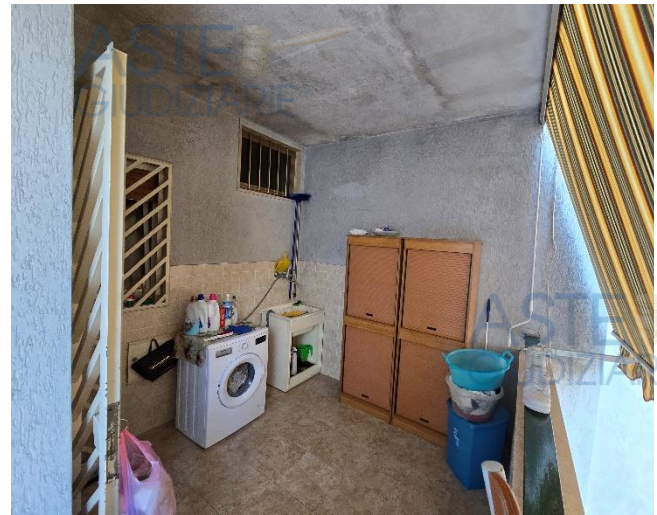


Foto 14



Foto 15

### 1.9. CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con vano scala ed altra unità immobiliare dello stesso stabile, a sud con il condominio di cui al civico 8 di Via Pola, ad est con Via Pola e ad ovest con il cortile interno.

### 1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

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

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 181/1977 (anno 1997, pratica n. 52) rilasciato il 06.10.1977 per la realizzazione di un fabbricato composto di piano terra e due piani superiori e piano terra pilotis e tre piani superiori in Via Pola;
- Dichiarazione di abitabilità n. 528 rilasciata il 29.09.1980 per l'intero fabbricato sito in Via

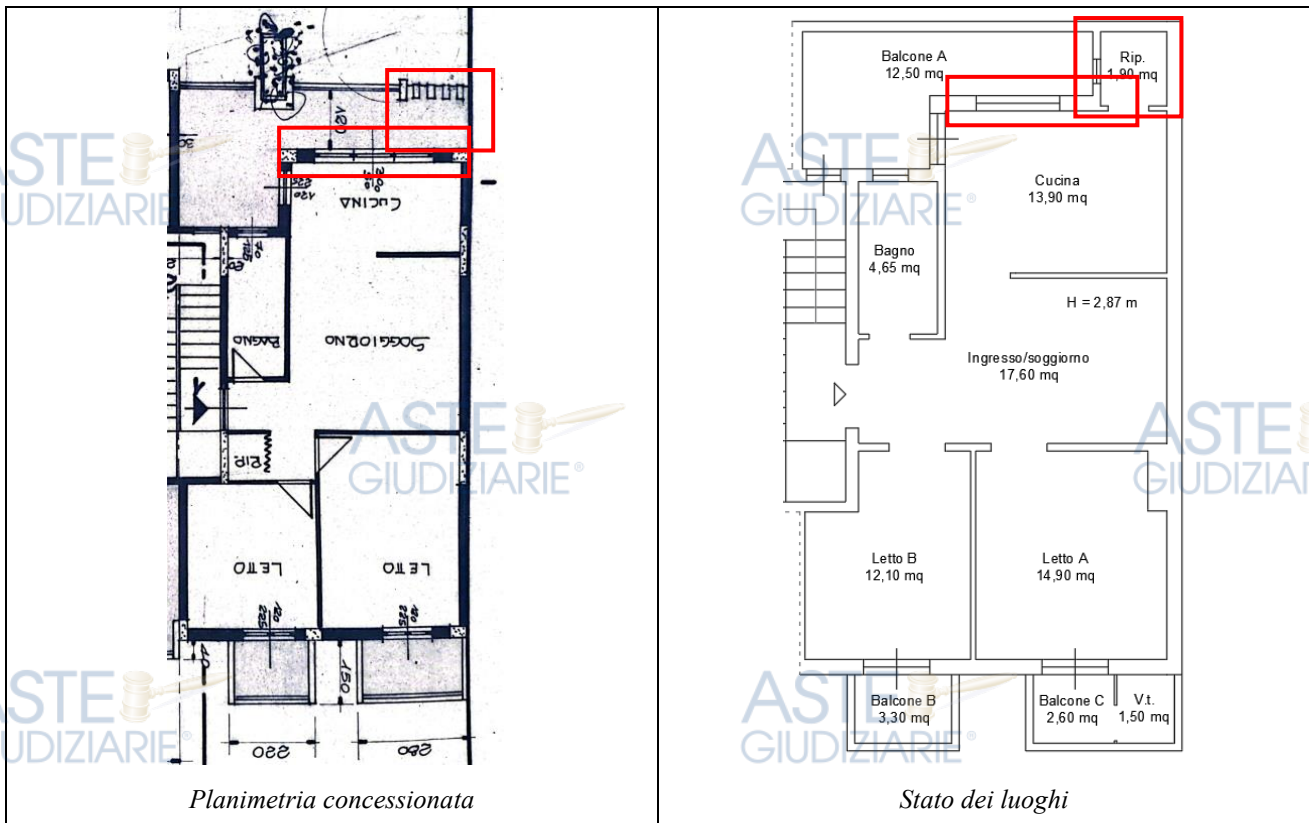
Pr. Es. Immobiliare n. 62/2025

Pola n. 6.

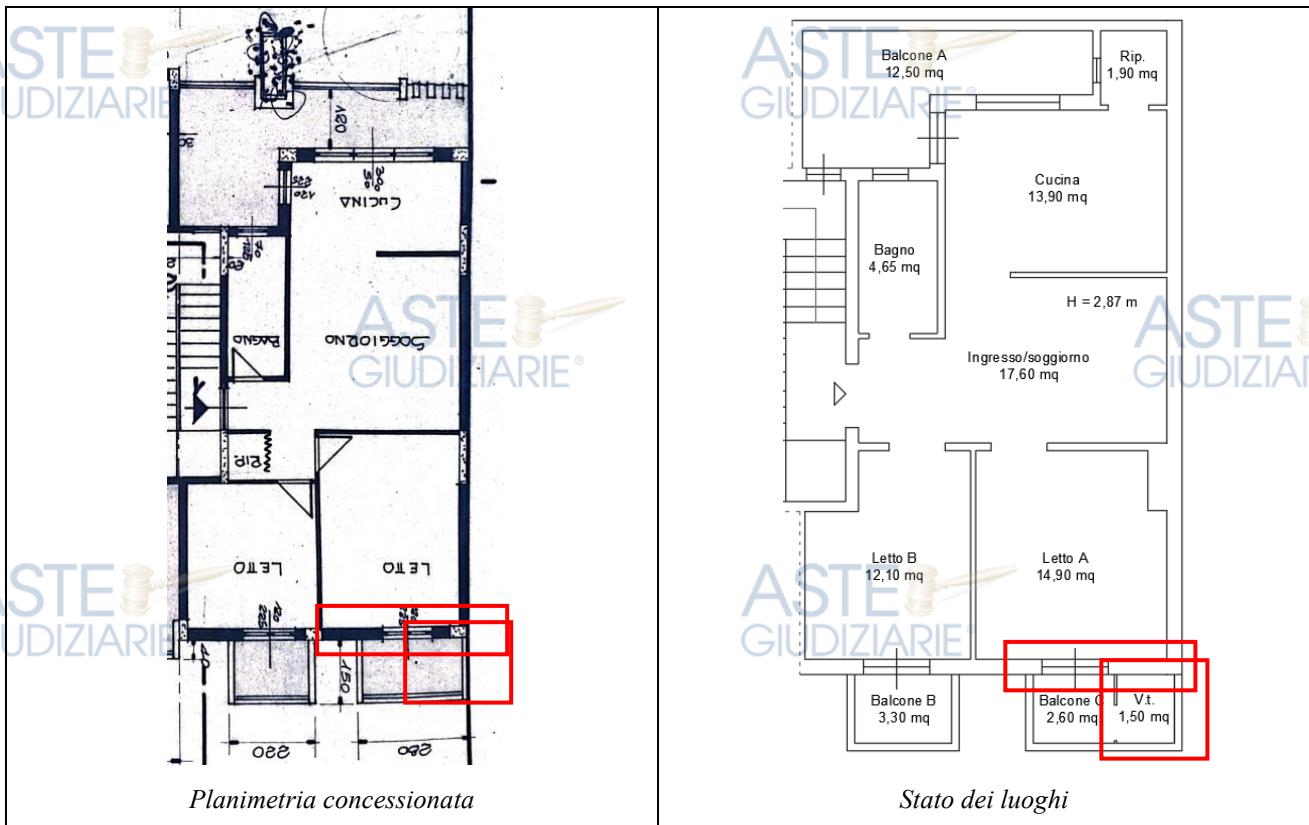
**1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato direttamente durante le operazioni peritali e quanto riportato nella documentazione autorizzativa sono emerse le seguenti difformità:

- A. Incremento della volumetria dovuto alla realizzazione del ripostiglio in corrispondenza del balcone su Via Pola e conseguente variazione prospettica per ridimensionamento della superficie finestrata della cucina;



- B. Variazione prospettica della facciata prospiciente il cortile interno consistente nello spostamento della porta-finestra del letto A, ampliamento della superficie del balcone C e realizzazione di un vano tecnico;



- C. Diversa distribuzione degli spazi interni;
- D. Richiesta di agibilità.

Il lotto in oggetto ricade, secondo il vigente P.R.G. comunale, in zona “D4-B2 – Zona edilizia esistente di tipo B” e secondo il P.P.T.R. non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

La realizzazione del ripostiglio prospiciente la Via Pola di cui alla difformità A, consistente in un incremento della superficie lorda di 2,90 mq, e l’ampliamento della superficie scoperta del balcone C (da 4,20 mq assentiti a 4,60 mq rilevati), di cui alla difformità B, si configurano come interventi realizzati sicuramente durante il periodo di edificazione dell’intero stabile residenziale. Ciò poiché le opere così come sopra descritte si ripetono in maniera identica anche sulle abitazioni sottostanti a quella in esame. Pertanto, rientrano tra gli interventi eseguiti durante il periodo di validità della pratica autorizzativa (C.E. n. 181/1977). In questo specifico caso, le variazioni suddette rientrano, inoltre, tra le tolleranze costruttive di cui all’art. 34-bis del DPR 380/2001 [articolo introdotto con la Legge Salva Casa n. 105/2024]. Difatti, secondo l’art. 34-bis comma 1-bis del DPR 380/2001, gli incrementi di superficie risultano essere inferiori al 5% delle misure previste nel titolo abilitativo (per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 100 mq). Quindi, essendo tolleranze costruttive, non costituiscono violazioni edilizie. Si renderà necessario, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo dell’immobile, la presentazione di una dichiarazione asseverata a firma di un tecnico abilitato, per un importo complessivo di circa € 1.000,00.

La variazione prospettica consistente nella traslazione della porta finestra del letto A e nel ridimensionamento della finestra della cucina, di cui alle difformità A e B, rientra tra gli interventi di ristrutturazione edilizia e, pertanto, è subordinata al Permesso di Costruire (art. 10 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001). Nel caso di specie, tali interventi sono stati plausibilmente realizzati nel periodo di validità del permesso di costruire autorizzativo, poiché tali variazioni si ripetono anche ai piani sottostanti, configurandosi come interventi eseguiti in parziale difformità al P.d.C. L'attività di sanatoria sarà possibile ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001 [*art. introdotto dalla Legge 105/2024 – Salva Casa*] ovvero sarà possibile ottenere il P.d.C. in sanatoria previo accertamento della doppia conformità semplificata (accertamento della conformità urbanistica rispetto allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione della domanda e della conformità edilizia rispetto alle norme edilizie vigenti al momento dell'abuso) e pagamento di una oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile (compreso tra € 1.032,00 ed € 10.328,00). Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico, oblazione e diritti di segreteria, pari a circa € 3.500,00.

La diversa distribuzione degli spazi interni è un intervento subordinato a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 22 del DPR 380/2001) che, nel caso di specie, è stato eseguito in assenza di S.C.I.A.. In questo caso è possibile ottenere il titolo in sanatoria applicando quanto esposto nell'art. 36-bis del DPR 380/2001 [*articolo introdotto con il Decreto Salva Casa Legge 105/2004*], ovvero mediante la doppia conformità semplificata. Qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica al momento della presentazione della domanda ed alla disciplina edilizia al momento della realizzazione dell'abuso, si può ottenere il titolo in sanatoria previo pagamento di una oblazione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile determinato dalla Agenzia delle Entrate (di solito compreso tra € 516,00 ed € 5.164,00). Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico presentatore della richiesta, oblazione e diritti di segreteria, pari a circa € 3.000,00.

L'immobile è già dotato di agibilità, tuttavia, a seguito degli interventi eseguiti che hanno inevitabilmente modificato le condizioni igienico sanitarie dell'abitazione si ritiene opportuno richiedere una nuova agibilità mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.Agi.) secondo l'art. 24 del DPR 380/2001. Il costo complessivo, comprensivo dell'onorario del tecnico, della sanzione per presentazione tardiva e della conformità degli impianti, sarà pari a circa € 2.500,00.

### 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 una difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire una variazione catastale mediante pratica DOCFA registrata il 15.10.2025 prot. n. TA0146402. Si riportano di seguito i dati catastali post-variazione.

<i>Dati catastali post-variazione</i>							
Comune di Taranto (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	246	9332	10	A/3	3	5 vani	€ 516,06
<i>In ditta:</i> [REDACTED], per la quota indivisa di ½ della piena proprietà; [REDACTED], per la quota indivisa di ½ della piena proprietà. <i>NOTA:</i> [REDACTED] hanno acquistato nel 2001 la quota indivisa di ½ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; nel 2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.							

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

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento 19.02.2025</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	½ + ½	Atto di compravendita	Notaio Vincenzo Vinci	14.05.2001	15.05.2001	6334
Taranto (TA) - Fg. 246, p.lla 185 (ora p.lla 9332), sub. 9						
<u>Note:</u> tramite atto di compravendita per notar Vincenzo Vinci del 14.05.2001, rep. n. 51892/17917, trascritto in Taranto il 15.05.2001 ai nn. 8547/6334, i coniugi [REDACTED] acquistavano dai [REDACTED] la piena proprietà, quota indivisa di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al terzo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Pola n. 6, censito catastalmente al fg. 246, p.lla 185 (ora p.lla 9332), sub. 9						
<u>Note:</u> ai [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento de quo è pervenuta tramite atto di compravendita per notar Vincenzo Vinci del 11.02.1993, registrato in Taranto il 26.02.1993 al n. 1701.						

**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 sul bene pignorato:

**Tabella 5: Trascrizioni**

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
15441	10578	11.07.2018	Sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p.	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Decreto di sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. del 11.07.2018 trascritto ai nn. 15441/10578 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla quota indivisa di ½ della piena proprietà dell'appartamento al terzo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Pola n. 6, censito catastalmente al fg. 246, p.lla 9332, sub. 9.					
Documenti successivi correlati:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trascrizione n. 10681 del 12.07.2018</li> <li>- Trascrizione n. 12591 del 25.07.2018</li> <li>- Annotazione n. 2985 del 30.07.2018 (dissequestro parziale)</li> <li>- Annotazione n. 850 del 04.03.2022 (dissequestro parziale).</li> </ul>					

**Tabella 6: Trascrizioni**

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
15551	10681	12.07.2018	Sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p.	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Trascrizione in rettifica della Trascrizione del 11.07.2018 nn. 15441/10578 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla quota indivisa di ½ della piena proprietà dell'appartamento al terzo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Pola n. 6, censito catastalmente al fg. 246, p.lla 9332, sub. 9.					
Documenti successivi correlati:					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Annotazione n. 851 del 04.03.2022 (dissequestro parziale).</li> </ul>					

**Tabella 7: Trascrizioni**

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
4079	3005	19.02.2025	Pignoramento	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, quota indivisa di ½ ciascuno, dell'appartamento al terzo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Pola n. 6, censito catastalmente al fg. 246, p.lla 9332, sub. 9, in virtù di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto notificato il 07.02.2025.

**Tabella 8: Iscrizioni**

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
11643	2656	06.05.2011	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 80.000,00, totale € 120.000,00) per notar Vincenzo Vinci con atto del 05.05.2011 rep. n. 64665/25881, iscritta il 06.05.2011 ai nn. 11643/2656, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'appartamento al terzo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Pola n. 6, censito catastalmente al fg. 246, p.lla 9332, sub. 9.

**Tabella 9: Iscrizioni**

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
26692	3364	09.11.2018	Ipoteca giudiziale	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo reso dal Tribunale di Taranto il 31.10.2018, per la somma di € 30.000,00 a garanzia del capitale ingiunto di € 17.398,01, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dell'appartamento al terzo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Pola n. 6, censito catastalmente al fg. 246, p.lla 9332, sub. 9.

### 1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

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

- ✓ L'appartamento è parte integrante del Condominio di Via Pola n. 6 amministrato dallo [REDACTED] di [REDACTED], con studio in Taranto alla Via Emilia n. 45;

- ✓ L'importo mensile delle spese condominiali di manutenzione ordinaria è pari a circa € 65,00;
- ✓ Risulta insoluta la somma di circa € 2.300,00 relativa alle quote ordinarie e straordinarie condominiali.

### 1.16. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il bene era nel possesso e nell'utilizzo dell'esecutata [REDACTED] come propria residenza.

### 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	78,20	100%	78,20
Muri perimetrali condivisi	2,40	50%	1,20
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	18,50	30%	5,55
	0,00	10%	0,00
Superficie pertinenziale non abitabile	0,00	50%	0,00
	0,00	5%	0,00
<b>Superficie commerciale</b>			<b>84,95</b>

#### **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.	1015,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	1000,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	900,00	€/mq
Valore medio unitario	<b>971,67</b>	<b>€/mq</b>

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -21,20 %.

Valore di mercato unitario corretto	<b>765,67</b>	<b>€/mq</b>
-------------------------------------	---------------	-------------

### **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 [€]
4,41	374,63	4495,55

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	3 596,44 €	
$r$ = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	5,73	%
$r$ corretto	5,17	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	<b>818,25</b>	€/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 le spese insolute condominiali.

**Tabella 10: Determinazione valore di mercato abitazione**

<i>Prezzo unitario [€/mq]</i>	<i>Prezzo totale</i>	<i>Sanatoria edilizia</i>	<i>Spese insolute condominiali</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Riduzione per vizi del 5%</i>	<i>Valore di mercato stimato</i>
791,96	67 277,00 €	9 500,00 €	2 300,00 €	55 477,00 €	2 773,85 €	<b>52 703,15 €</b>

**VALORE COMPLESSIVO: € 57.700,00**

### 1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento al terzo ed ultimo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) alla Via Pola n. 6, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 246, p.lla 9332, sub. 10, cat. A/3, classe 3, 5 vani, rendita € 516,46 e confinante a nord con vano scala ed altra unità immobiliare dello stesso stabile, a sud con il condominio di cui al civico 8 di Via Pola, ad est con Via Pola e ad ovest con il cortile interno.

L'abitazione, con ingresso a destra salendo le scale, ha una superficie utile complessiva di 66,55 mq suddivisa in ingresso/soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio, ed una superficie scoperta di 18,50 mq consistente in tre balconi con affaccio su Via Pola e su cortile interno. L'appartamento, avente esposizione est/ovest, gode di buona illuminazione, versa in uno stato manutentivo interno ed esterno sufficiente ed è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante e gas, con allaccio alle rispettive reti, nonché di impianto termico autonomo alimentato da caldaia e costituito da caloriferi in ghisa.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in esame è parte integrante è stato eretto in forza di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 181/1977 (anno 1997, pratica n. 52) rilasciato il 06.10.1977 ed

è dotato di Dichiarazione di abitabilità n. 528 rilasciata il 29.09.1980. Sono state riscontrate difformità urbanistico – edilizie consistenti in incremento della volumetria, variazione prospettica e diversa distribuzione degli spazi interni, la cui attività di sanatoria prevede un esborso complessivo di circa € 9.500,00, debitamente considerati nella determinazione del valore di stima del bene.

Dal punto di vista catastale è stata riscontrata una difformità planimetrica relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni e all'errata estensione dei balconi per la quale si è reso necessario procedere con la variazione catastale mediante presentazione di pratica DOCFA registrata il 15.10.2025 prot. n. TA0146402.

Il lotto è parte integrante del condominio di Via Pola n. 6 amministrato dallo [REDACTED], con studio in Taranto alla Via Emilia n. 45.

Attualmente lo stesso è nel possesso e nell'utilizzo dell'esecutata [REDACTED] come propria residenza.

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

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

Mottola, li 16 ottobre 2025

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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

