

# TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 86/2023 R.G. Es.

LOTTO UNICO

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

“ [REDACTED]

contro

[REDACTED] ”



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

CTU: *Ing. Maurizio PUGLIESE*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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 UNICO.....	10
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	10
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	10
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO .....	12
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO .....	14
1.5. MATERIALI E IMPIANTI .....	15
1.6. STATO MANUTENTIVO .....	16
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	16
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	17
1.9. CONFINI .....	21
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA .....	22
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO .....	22
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	22
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO .....	22
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	23
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE .....	24
1.16. STATO DI POSSESSO .....	24
1.17. CRITERI DI STIMA .....	24
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA.....	26

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 86/2023

2

## 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) **86/2023** promossa da [REDACTED] contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

In data 30.10.2023 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 26.10.2023 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 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 nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 6) Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in

*porzioni di valore 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. 86/2023 R.G.Es.	<i>Unico</i>	Alloggio facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Taranto alla Via Scoglio del Tonno n. 70. Polo 1. Costituente porzione dell'edificio n. 6, scala B, distinto con il n. 199 interno, messo in sesto piano con ingresso a sinistra salendo le scale; si compone di tre vani ed accessori e confina, nell'insieme, con gabbia scale, vano ascensore e alloggio int. 200, con viabilità interna, con alloggio int. 182 e con area giardinale e salvo altri; riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al foglio 265, p.lla 681 (già 236), sub. 31, via Scoglio del Tonno n. 70, piano 6, cat. A/3, classe III, vani 5,5, R.C. Euro 454,48.
	<b>A FAVORE</b>	[REDACTED]
	<b>CONTRO</b>	[REDACTED]

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Taranto (TA)							
Bene	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	265	681	31	A/3	3	5,5 vani	€ 454,48
<i>In ditta: [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;</i>							
<i>[REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.</i>							

**ALLEGATI**

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificati di residenza
- All. 4) Estratto atto di matrimonio
- All. 5) Visura storica catastale
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale
- All. 8) Titolo di provenienza
- All. 9) Documentazione urbanistica
- All. 10) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento

Pr. Es. Immobiliare n. 86/2023

- All. 11) Certificazione notarile
- All. 12) Ispezione ipotecaria
- All. 13) Riassunto identificativi catastali
- All. 14) Check list controllo documentazione art. 567 cpc
- All. 15) Perizia versione privacy



## SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 09.01.2024, alle ore 09:30, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Taranto (TA) alla Via Scoglio del Tonno n. 70/B. Al sopralluogo presiedeva anche [REDACTED], in qualità di esecutato, il quale, non potendo rendere accessibile l'immobile, concordava con il sottoscritto la data del 16.01.2024, alle ore 10:00, per eseguire il sopralluogo.

In tale data, alla presenza del [REDACTED], lo scrivente ha eseguito un accurato rilievo metrico e fotografico dell'abitazione 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. 86/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al sesto piano, identificato con il numero interno 199, dell'edificio residenziale n. 6 – scala B facente parte del complesso edilizio sito in Taranto (TA) alla Via Scoglio del Tonno n. 70, confinante con viabilità interna, giardino condominiale, vano scala, appartamento di cui al n. interno 200 ed appartamento di cui al n. interno 182 – scala A.						
	<b>Fg.</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
	265	681	31	A/3	3	5,5 vani	€ 454,48

In ditta: [REDACTED], per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;  
[REDACTED], per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.



## 1. LOTTO UNICO

### 1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al sesto piano dell'edificio residenziale n. 6 – scala B facente parte del complesso edilizio sito in Taranto (TA) alla Via Scoglio del Tonno n. 70, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 265, p.lla 681, sub. 31, cat. A/3, classe 3, 5,5 vani, rendita € 454,48.

L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, è identificato con il n. interno 199 ed è suddiviso in ingresso/disimpegno, soggiorno, sala pranzo, cucinino, due camere da letto, ripostiglio e bagno, oltre due balconi con affaccio sull'area esterna condominiale. Lo stesso confina a nord con vano scala ed appartamento di cui al n. interno 200, a sud con appartamento di cui al n. interno 182 – scala A, ad est con viabilità interna condominiale e ad ovest con giardino condominiale.

### 1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato in Taranto (TA) nella zona periferica meridionale (zona Taranto Due), in un'area completamente urbanizzata e costituita dalla presenza di numerosi fabbricati residenziali, ad alta densità abitativa, per lo più di recente realizzazione. Si segnala la presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità, e l'immediata vicinanza alla "Clinica Bernardini". La zona 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°26'18.98"N, Long. 17°15'49.69"E.

Il lotto è raggiungibile dall'abitato di Taranto percorrendo Corso Italia in direzione sud ed alla fine dello stesso svoltare a destra per Via Lago di Nemi, dopo 400 m svoltare a sinistra per Via Scoglio del Tonno, percorrerla per circa 1 km prima di arrivare a destinazione.

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

L'appartamento in esame è ubicato all'interno del complesso residenziale (Polo 1) avente un unico ingresso carrabile e pedonale da Via Scoglio del Tonno n. 70. Il complesso edilizio è costituito da n. 5 edifici a torre (identificati con i numeri da 1 a 5) e da n. 3 edifici in linea (identificati con i numeri da 6 – 7 – 8), insistenti su di un'area condominiale completamente recintata costituita da una viabilità interna e da zone destinate a giardino (Fig. 3).



*Figura 3: Suddivisione complesso edilizio*

L'abitazione è parte integrante dell'edificio in linea contraddistinto con il n. 6, il quale è composto da n. 3 scale (scala A – scala B – scala C). La porzione di fabbricato di cui alla scala B è contigua alle altre due porzioni, di cui alle scale A e C, e presenta un affaccio ad est sulla viabilità interna ed un affaccio ad ovest sul giardino condominiale. L'edificio è composto da piano seminterrato, piano rialzato e sette piani superiori, ciascuno adibito ad appartamenti per civile abitazione, in numero due per piano. L'accesso ai piani superiori avviene da corpo scala interno e mediante ascensore (Fig. 4).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 86/2023

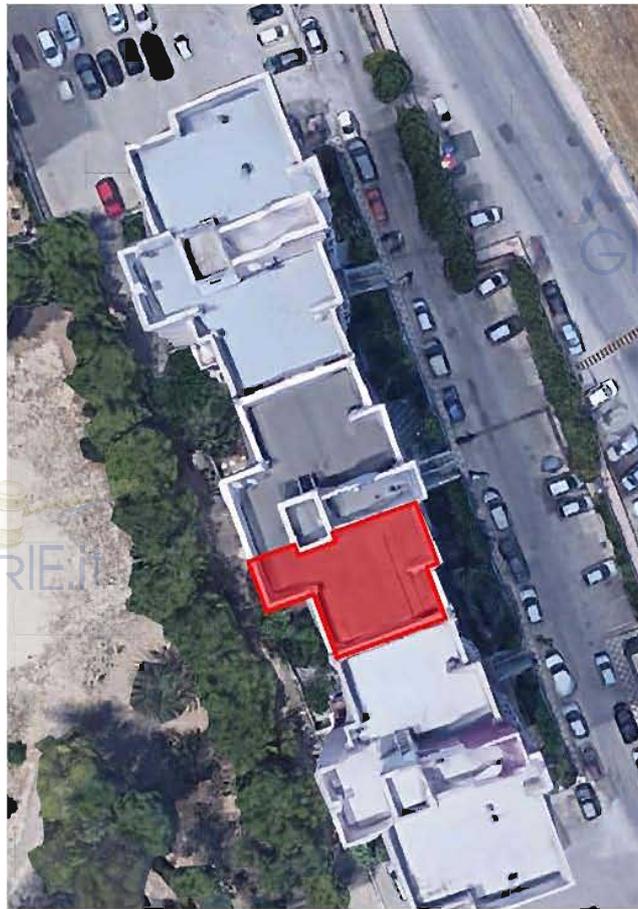


Figura 4: Collocazione appartamento

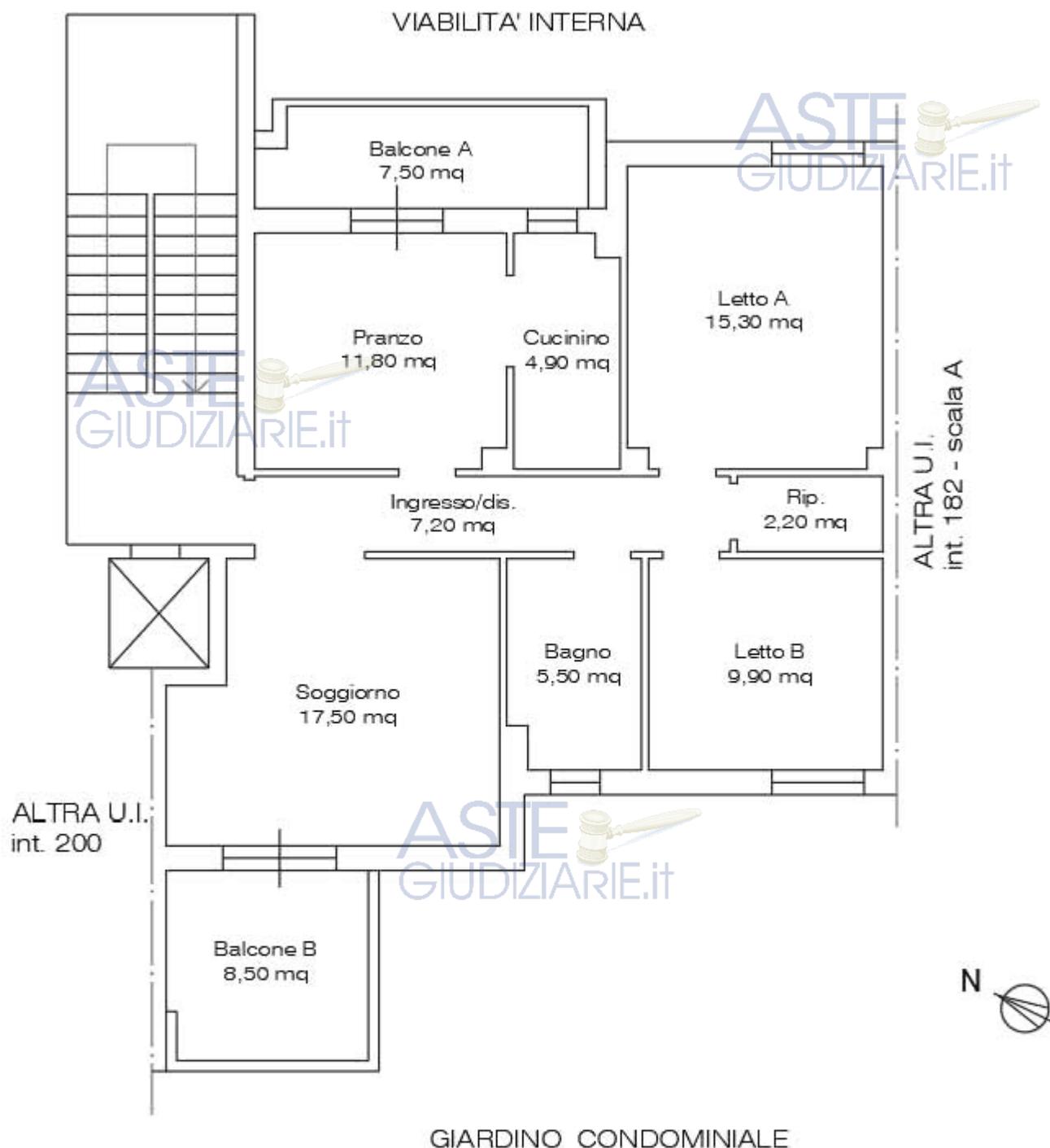
#### 1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'appartamento, identificato con il n. interno 199, ha ingresso a sinistra salendo le scale ed è suddiviso in ingresso/disimpegno (7,20 mq), soggiorno (17,50 mq), sala da pranzo (11,80 mq), cucinino (4,90 mq), due camere da letto (letto A – 15,30 mq; letto B – 9,90 mq), ripostiglio (2,20 mq) e bagno (5,50 mq). La superficie utile complessiva è pari a 81,50 mq per un'altezza netta interna di 2,70 m.

L'unità immobiliare presenta un balcone con affaccio ad est sulla viabilità interna condominiale (balcone A – 7,50 mq) ed balcone ad ovest prospiciente il giardino condominiale (balcone B – 8,50 mq), per una superficie scoperta complessiva di 16,00 mq.

Tutti gli ambienti sono disposti in modo da essere direttamente areggiati ed illuminati mediante le aperture presenti sui due affacci dell'immobile.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'appartamento così come rilevata (Fig. 5) con l'indicazione dei vani e delle relative superfici.



### 1.5. MATERIALI E IMPIANTI

L'accesso pedonale al complesso edilizio avviene mediante cancello metallico, protetto da pensilina, posto in adiacenza ad un piccolo manufatto adibito a portineria. L'accesso carrabile avviene per mezzo di cancello metallico ad apertura automatica. L'area esterna condominiale si compone di una viabilità interna, con strade completamente asfaltate e corredate da segnaletica

orizzontale e verticale, e di zone adibite a giardino. L'accesso all'edificio n. 6 avviene dalla prima strada a destra entrando nel complesso dal cancello carrabile.

L'accesso alla scala B dell'edificio n. 6 avviene per mezzo di piccola scalinata corredata di rampa pedonale che conduce ad un portone metallico di colore bianco con vetrate. Le facciate dell'edificio sono rivestite con intonaco e tinteggiatura colorata, di recente rifacimento.

L'androne d'ingresso ha le pareti ed il pavimento rivestiti con elementi in pietra di colore chiaro; il vano scala ha le pareti rivestite con intonaco bugnato e le rampe con elementi in marmo di colore chiaro.

L'ingresso all'appartamento avviene per mezzo di porta blindata di colore marrone. Al suo interno la pavimentazione è in gres di colore marrone chiaro e le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata. Le pareti del cucinino sono rivestite con piastrelle in monocottura di colore chiaro. Il bagno presenta un pavimento ed una piastrellatura simili a quella del cucinino.

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

Gli infissi sono in legno di colore bianco, a singolo vetro, corredata da tapparella in plastica e zanzariera scorrevole.

I balconi sono caratterizzati da parapetto costituito da muretto con sovrastante passamano metallico e da una pavimentazione per esterni di colore chiaro e piccolo formato.

L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognante e gas con allaccio alle rispettive reti; possiede acqua calda sanitaria per mezzo di caldaia ed un impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia e costituito da terminali in ghisa in ogni stanza. In cucina vi è la predisposizione per il condizionatore.

## 1.6. STATO MANUTENTIVO

La porzione relativa alla scala B dell'edificio n. 6 versa in buone condizioni di manutenzione, dovute alla recente ristrutturazione, seppur parziale, a cui lo stesso è stato sottoposto. All'interno dell'appartamento le condizioni di manutenzione sono buone, nonostante la vetustà della tipologia di infissi presente. Tuttavia, non sono stati riscontrati danneggiamenti riferibili a fenomeni di infiltrazione e/o umidità.

## 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/disimpegno	5,30
Soggiorno	20,30
Sala da pranzo	11,80
Cucinino	6,50
Letto A	17,20
Letto B	13,00
Ripostiglio	2,30
Bagno	5,10
<b>Superficie utile abitabile</b>	<b>81,50</b>
Balcone A	7,50
Balcone B	8,50
<b>Superficie scoperta (balconi)</b>	<b>16,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.ITASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## 1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

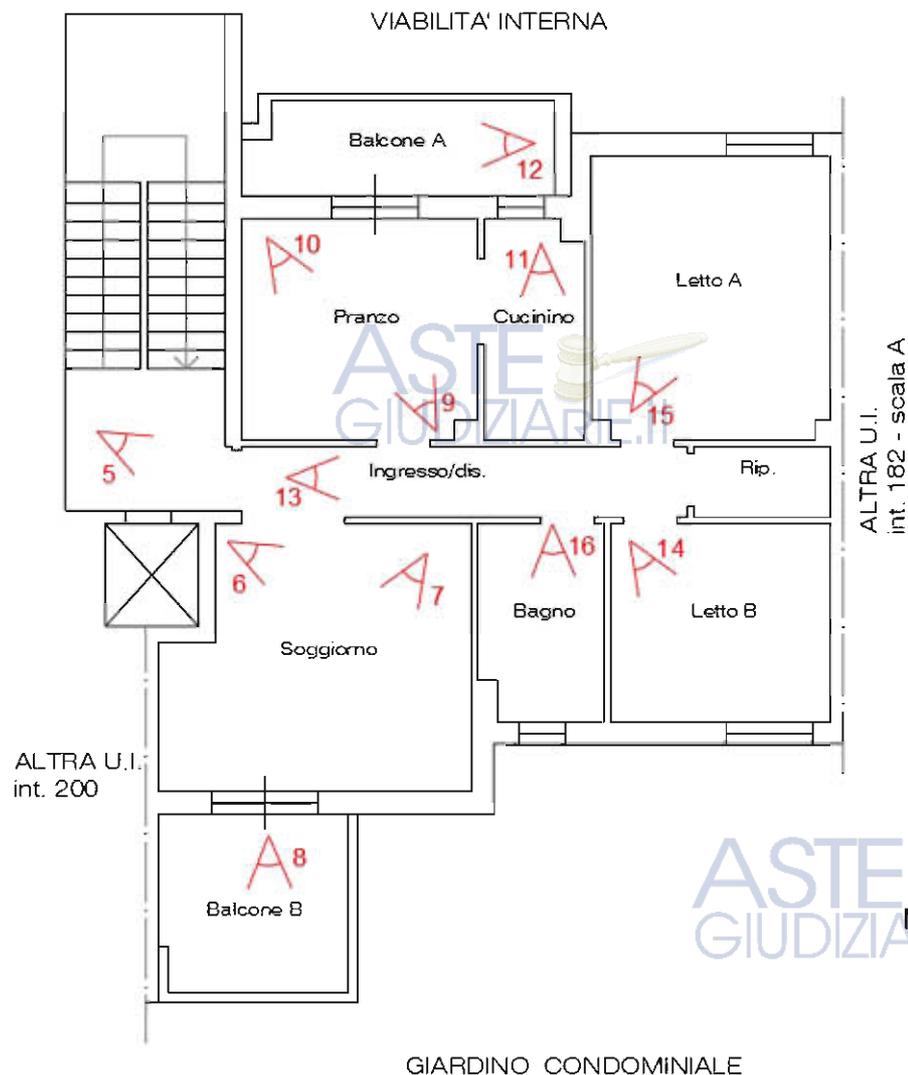


Figura 6: Planimetria con i visivi

Pr. Es. Immobiliare n. 86/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Foto 1



Foto 2

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. immobiliare n. 86/2023



Foto 3

ASTE GIUDIZIARIE.it



Foto 4



Foto 5



Foto 6

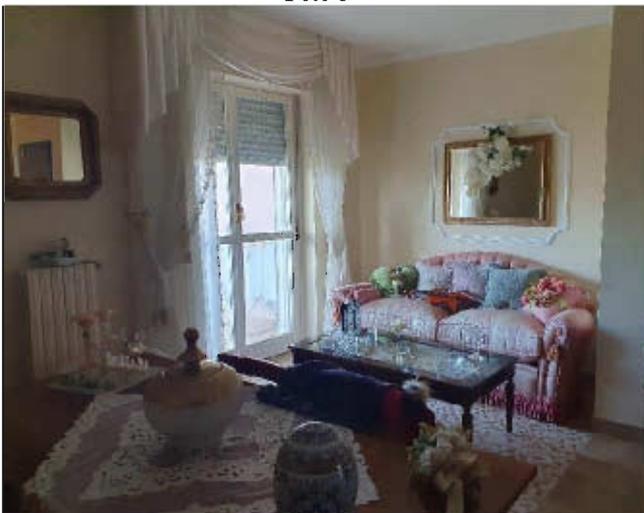


Foto 7



Foto 8

ASTE GIUDIZIARIE.it



Foto 9



Foto 10



Foto 11

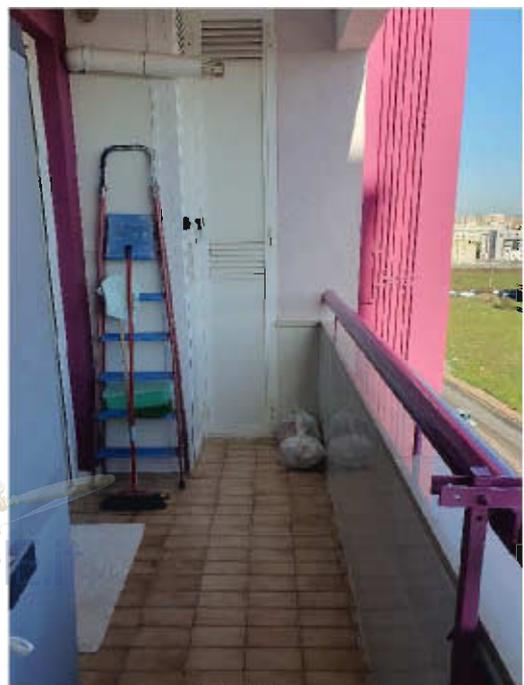


Foto 12

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pr. Es. Immobiliare n. 86/2023



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

### 1.9. CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con vano scala ed appartamento di cui al n. interno 200, a sud con appartamento di cui al n. interno 182 – scala A, ad est con viabilità interna condominiale e ad ovest con giardino condominiale.

## 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:

- Concessione Edilizia n. 12, pratica n. 231/1985, rilasciata il 14.01.1986 per la realizzazione dell'edificio in linea contrassegnato con il n. 6;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 135, pratica n. 379/1988, rilasciata il 30.07.2001 relativa all'edificio n. 6;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 66, pratica n. 119/2002, rilasciata il 10.04.2003 per diversa distribuzione degli spazi interni dell'edificio n. 6.

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

Il lotto in oggetto ricade, secondo il vigente P.R.G., in "D4 – B2 Zona edilizia esistente di tipo B"; secondo il P.P.T.R. non è soggetto ad alcun vincolo.

Dal confronto tra la planimetria concessionata e quanto rilevato in sede di sopralluogo non è emersa alcuna difformità, a parte l'assenza del Certificato di agibilità. Nel caso di specie, al fine di ottenere l'agibilità, si renderà necessario presentare una Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), a firma di un tecnico abilitato, secondo quanto previsto dall'art. 24 del DPR 380/2001. Il costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico, sanzione e diritti di segreteria, ammonta 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 non ha evidenziato difformità catastali.

## 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 10.03.2023</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Scrittura privata di compravendita autenticata	Notaio Frascolla Riccardo	09.06.1998	23.06.1998	7237
Taranto (TA) - Fg. 265, p.lla 236 (ora p.lla 681) sub. 31						

Pr. Es. Immobiliare n. 86/2023

Note: tramite scrittura privata di compravendita autenticata nelle firme dal Notaio Frascolla Riccardo del 09.06.1998, rep. n. 145002/9434, trascritta in Taranto il 23.06.1998 ai nn. 9096/7237, la "██████████" assegnava ai ██████████ la piena proprietà dell'appartamento al sesto piano, int. 199, dell'edificio n. 6/scala B facente parte del complesso edilizio sito in Taranto (TA) alla Via Scoglio del Tonno n. 70, censito in N.C.E.U. al fg. 265, p.lla 236 (ora 681), sub. 31.

#### 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

Trascrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
6948	5179	10.03.2023	Pignoramento	██████████	██████████

Note: Pignoramento immobiliare a favore di ██████████ contro ██████████ per la piena proprietà, quota indivisa di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al sesto piano, int. 199, dell'edificio n. 6/scala B facente parte del complesso edilizio sito in Taranto (TA) alla Via Scoglio del Tonno n. 70, censito in N.C.E.U. al fg. 265, p.lla 681, sub. 31, in virtù di atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce - Sezione di Taranto in data 14.02.2023.

Tabella 6: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
7402	713	03.04.2012	Ipoteca volontaria	██████████	██████████

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 105.000,00, totale € 210.000,00) per notar Frascolla Riccardo con atto del 29.03.2012 rep. n. 221839/17367, iscritta il 03.04.2012 ai nn. 7402/713, a favore di ██████████ contro ██████████, gravante sulla piena proprietà, quota indivisa di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al sesto piano, int. 199, dell'edificio n. 6/scala B facente parte del complesso edilizio sito in Taranto (TA) alla Via Scoglio del Tonno n. 70, censito in N.C.E.U. al fg. 265, p.lla 681, sub. 31.

### 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 cui all'edificio 6/scala B e del super condominio costituito dagli otto edifici che compongono il complesso, entrambi amministrati dalla "Home Service di Portulano Anna Maria", con sede in Taranto alla Via Scoglio del Tonno n. 70;
- L'importo mensile delle spese condominiali ordinarie afferenti al condominio di cui all'edificio n. 6/scala B è pari a circa € 50,00; l'importo mensile delle spese ordinarie riguardanti il super condominio ammonta a circa € 12,00;
- Non ci sono spese insolite;
- Non vi sono cause riguardanti l'immobile in questione.

### 1.16. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il bene era nel possesso e nell'utilizzo dei ██████████, eseguiti, quale residenza principale.

### 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	85,40	100%	85,40
Muri perimetrali condivisi	4,35	50%	2,18
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	16,00	30%	4,80
	0,00	10%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante	0,00	15%	0,00
	0,00	5%	0,00
<b>Superficie commerciale</b>			<b>92,38</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.	1050,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	1040,50	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	1200,00	€/mq
Valore medio unitario	<b>1096,83</b>	<b>€/mq</b>

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -12,70 %.

Valore di mercato unitario corretto	<b>957,54</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 continuamente, 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 [€]
4,84	446,79	5361,45

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	4 289,16 €
$r$ = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	5,54 %
$r$ corretto	4,25 %

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	1091,78	€/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.

Tabella 7: Determinazione valore di mercato appartamento

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Spese insolute	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
1024,66	94 652,93 €	2 500,00 €	- €	92 152,93 €	4 607,65 €	87 545,28 €

**VALORE COMPLESSIVO: € 87.500,00**

### 1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento al sesto piano dell'edificio residenziale n. 6 – scala B facente parte del complesso edilizio sito in Taranto (TA) alla Via Scoglio del Tonno n. 70, zona Taranto Due, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 265, p.lla 681, sub. 31, cat. A/3, classe 3, 5,5 vani,

rendita € 454,48.

L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, è identificato con il n. interno 199 ed è suddiviso in ingresso/disimpegno, soggiorno, sala pranzo, cucinino, due camere da letto, ripostiglio e bagno, per una superficie utile di 81,50 mq, oltre due balconi con affaccio ad est ed ovest sull'area esterna condominiale, aventi estensione complessiva di 16,00 mq.

L'unità immobiliare, confinante a nord con vano scala ed appartamento di cui al n. interno 200, a sud con appartamento di cui al n. interno 182 – scala A, ad est con viabilità interna condominiale e ad ovest con giardino condominiale, è dotato di buona esposizione ed illuminazione, versa in buone condizioni di manutenzione ed è provvisto di impianto idrico, fognante e gas, con allaccio alle rispettive reti, e di impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia.

Lo stabile residenziale di cui fa parte, recentemente ristrutturato, è stato eretto in forza di C.E. n. 12/1986 e successive C.E. in sanatoria n. 135/2001 e n. 66/2002. Non è provvisto di agibilità.

L'appartamento risulta conforme dal punto di vista urbanistico, a meno dell'assenza di agibilità, e dal punto di vista catastale.

Attualmente l'appartamento è nel possesso ed utilizzo dei [REDACTED], esegutati, i quali lo occupano come propria residenza principale.

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 18 gennaio 2024

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it