

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 92/2024 R.G. Es.

LOTTO UNICO

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

“ [REDACTED] ”

contro

[REDACTED] ”



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

CTU: **Ing. Antonia D'ONGHIA**

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

Antonia D'Onghia

INDICE

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	10
1. LOTTO UNICO.....	11
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	11
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	11
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE I BENI PIGNORATI..	13
1.4. DESCRIZIONE DEL LOTTO PIGNORATO	15
1.5. MATERIALI E IMPIANTI	18
1.6. STATO MANUTENTIVO	19
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	19
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	20
1.9. CONFINI	26
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	26
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	27
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	29
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	30
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	30
1.15. STATO DI POSSESSO	32
1.16. CRITERI DI STIMA	32
1.17. DESCRIZIONE SINTETICA.....	35

PREMESSA

La sottoscritta dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA (C.F.: DNGNTN85H47L049S), domiciliata in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: antonia.donghia@ingpec.eu, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2939 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100335, è stata nominata Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott. PAIANO, nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **92/2024** promossa da [REDACTED] contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

In data 02.05.2024 la sottoscritta Ing. Antonia D'ONGHIA ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 24.04.2024 con la quale il sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Andrea PAIANO chiedeva alla 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 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, 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:

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®

DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI**Tabella 1: Descrizione degli immobili**

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Immobile	Descrizione bene
N. 92/2024 R.G.Es.	<u>Unico</u>	Immobile sito nel Comune di Grottaglie (TA), Contrada delle Monache n. 532, distinto al N.C.E.U. di detto Comune come segue: - Piano T, fg. 75, p.lla 270, sub. 5, cat. C/2, classe 3, 221 mq, rendita catastale € 627,75; - Piano 1, fg. 75, p.lla 270, sub. 8, cat. A/4, classe 3, vani 6, rendita catastale € 309,87.
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]
Titolarità [REDACTED] per la piena proprietà quale bene personale.		

<i>Dati catastali da atti</i>							
Immobile	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Grottaglie (TA)							
<i>Unico</i>	75	270	5	C/2	3	221 mq	€ 627,75
			8	A/4	3	6 vani	€ 309,87
In ditto [REDACTED] per la piena proprietà quale bene personale.							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza
- All. 4) Visure storiche catastali
- All. 5) Stralcio di mappa catastale
- All. 6) Planimetrie catastali
- All. 7) Titolo di provenienza
- All. 8) Documentazione urbanistica
- All. 9) Nota di trascrizione pignoramento
- All. 10) Certificazione notarile
- All. 11) Ispezione ipotecaria

Pr. Es. Immobiliare n. 92/2024

All. 12) Riassunto identificativi catastali

All. 13) Check list controllo sulla documentazione art. 567 cpc

All. 14) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

La scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 03.06.2024, alle ore 16:30, recandosi presso gli immobili pignorati siti in Grottaglie (TA) alla C.da delle Monache n. 532. Al sopralluogo presiedeva il sig. Paolo Annunziato per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, quale ausiliario del G.E.. In tale data non è stato possibile accedere all'immobile in quanto non vi era nessuno a garantirne l'accesso. Pertanto, la sottoscritta rinviava le operazioni peritali a data da destinarsi.

Il giorno 05.07.2024, alle ore 16:00, a seguito di intercorsi telefonici con l'esecutata, sono proseguite le operazioni peritali alla presenza [REDACTED], esecutata, e del proprio legale difensore Avv. Francesco Orlando. La scrivente ha constatato che gli immobili oggetto di pignoramento sono parte integrante di un compendio masserizio denominato "Masseria Montedoro" e che una porzione dello stesso è stato interessato da un crollo che lo ha reso praticamente inagibile. Tuttavia, ha eseguito un rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari pignorate ed integre, acquisendo tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico. visite presso la Camera di Commercio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie (TA) ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un compendio immobiliare che costituisce una porzione del più ampio complesso masserizio storico denominato "Masseria Montedoro" sito in agro di Grottaglie (TA) alla C.da delle Monache n. 532, composto da un'abitazione al piano terra, un piccolo deposito ed un fabbricato su due piani crollato parzialmente, dotati di area esterna pertinenziale (corte) per mezzo della quale si accede anche ad altre unità immobiliari di altra proprietà e non oggetto del presente pignoramento; censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 75, p.lla 270, sub. 5, cat. C/2, classe 3, 221 mq, rendita € 627,73 ed al fg. 75, p.lla 270, sub. 8, cat. A/4, classe 3, 6 vani, rendita € 309,87. Il tutto confinante con le proprietà di cui alle p.lle 9, 13, 278, 279 e 280.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il lotto oggetto di pignoramento è collocato in agro di Grottaglie (TA), nella zona agricola a sud dell'abitato e ad una distanza di circa 4 km dallo stesso, nelle immediate vicinanze della struttura ricettiva "Antica Masseria Le Monache", in un'area interessata da numerosi fondi agricoli, con colture e piantumazioni tipiche della zona, e dalla modesta presenza di complessi masserizi, anche di remota realizzazione. La zona è interessata da una viabilità interpoderale che si diparte dalla S.S. 7 e dalla S.P. 86.



Figura 1: Ubicazione

ASTE GIUDIZIARIE®



Figura 2: Collocazione “Masseria Montedoro”

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

Lat. 40°29'58.87"N, Long. 17°26'16.47"E.

Il lotto è raggiungibile, entrando a Grottaglie dalla S.S. 7 Brindisi – Grottaglie e seguendo le indicazioni di seguito: prendere l’uscita per Grottaglie, dopo 260 m svoltare a sinistra per Via Partigiani Caduti, dopo 300 m alla rotonda prendere la prima uscita e rimanere su Via Partigiani Caduti, dopo 1,4 km svolta a sinistra, dopo 1,5 km svolta a sinistra, dopo 230 m svolta a destra, dopo 300 m svolta a destra, dopo 1,5 km svolta a destra e percorrere la strada per circa 1,5 km prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE I BENI PIGNORATI

Il lotto in esame è una porzione del complesso masserizio storico denominato “Masseria Montedoro”, costituito da edifici di realizzazione storica, edificati nel 1500, in parte destinati ad abitazioni ed in parte all’attività di allevamento ed agricoltura, circondati da fondi agricoli. L’accesso al complesso avviene dalla strada interpodereale C.da delle Monache e, attraversando i terreni costituenti lo stesso, si accede alla masseria, dotata di un unico ingresso che conduce ai

Pr. Es. Immobiliare n. 92/2024

fabbricati ed all'area cortilizia. La masseria è costituita da due fabbricati al piano terra, due fabbricati con sviluppo su due piani, un piccolo locale deposito ed una chiesetta (Foto 1 – 2).



Foto 1



Foto 2

Le unità immobiliari in esame sono di remota realizzazione, costruiti con struttura in muratura portante ed orizzontamenti costituiti da volte.

1.4. DESCRIZIONE DEL LOTTO PIGNORATO

Il lotto in esame è una porzione del complesso masserizio “Masseria Montedoro” ed è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- A. Un locale deposito al piano terra, attualmente utilizzato come abitazione, un pagliaio al piano terra ed un piccolo deposito, aventi la corte come area pertinenziale esterna, censiti catastalmente al fg. 75, p.lla 270, sub. 5, cat. C/2, classe 3, 221 mq, rendita € 627,75;
- B. Un’abitazione al primo piano del fabbricato che ospita il pagliaio al piano terra, censita catastalmente al fg. 75, p.lla 270, sub. 8, cat. A/4, classe 3, 6 vani, rendita € 309,87.

Nella Fig. 3 sono indicati in rosso gli immobili su descritti ed in giallo la corte, area pertinenziale al bene A, dalla quale si ha accesso anche ad altre unità immobiliari di altra proprietà e non oggetto del presente pignoramento.



Figura 3: Individuazione beni pignorati

L’accesso al lotto non avviene direttamente da pubblica via, ma dal cancello d’ingresso alla Masseria Montedoro, identificato con il numero civico 532 della C.da delle Monache, attraversando i terreni di cui alle particelle 14 e 270, di altra proprietà e non oggetto del presente pignoramento.

Il fabbricato con sviluppo su due piani, che ospita il pagliaio al piano terra (bene A) e l’abitazione al primo piano (bene B), è stato interessato da un crollo che lo ha reso inagibile ed inaccessibile. Per questo motivo la scrivente CTU non ha potuto eseguire un rilievo metrico, ma solo fotografico mediante l’ausilio di un drone (Fig. 4; Foto 3 – 4).

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 4: Individuazione fabbricato crollato



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 3 - Fabbricato crollato (vista frontale)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 4 – Fabbricato crollato (vista sul retro)

Allo stesso modo non è stato possibile accedere al piccolo locale deposito, adiacente al fabbricato crollato.

La corte della masseria è pertinenziale agli immobili di cui al bene A ed ha una estensione di 422,00 mq. Dalla stessa si accede anche ad altre unità immobiliari costituenti la “Masseria Montedoro”, di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

La restante unità immobiliare al piano terra è attualmente utilizzata come abitazione (Fig. 5).



Figura 5: Individuazione abitazione piano terra

Pr. P.S. immobiliare n. 92/2024

La stessa è internamente suddivisa in soggiorno (21,10 mq), sala da pranzo (8,90 mq), cucinino (5,30 mq), studio (8,90 mq), tre camere da letto (letto A – 13,00 mq; letto B – 13,60 mq; letto C – 11,30 mq), disimpegno (6,30 mq), anti-bagno (4,70 mq), bagno (2,80 mq) e due ripostigli (8,30 mq), oltre ad un forno esterno ormai dismesso. La superficie utile complessiva sviluppata è di 104,20 mq per un'altezza netta interna al colmo di 4,00 mt.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'abitazione così come rilevata (Fig. 6) con l'indicazione dei vani e delle relative superfici.

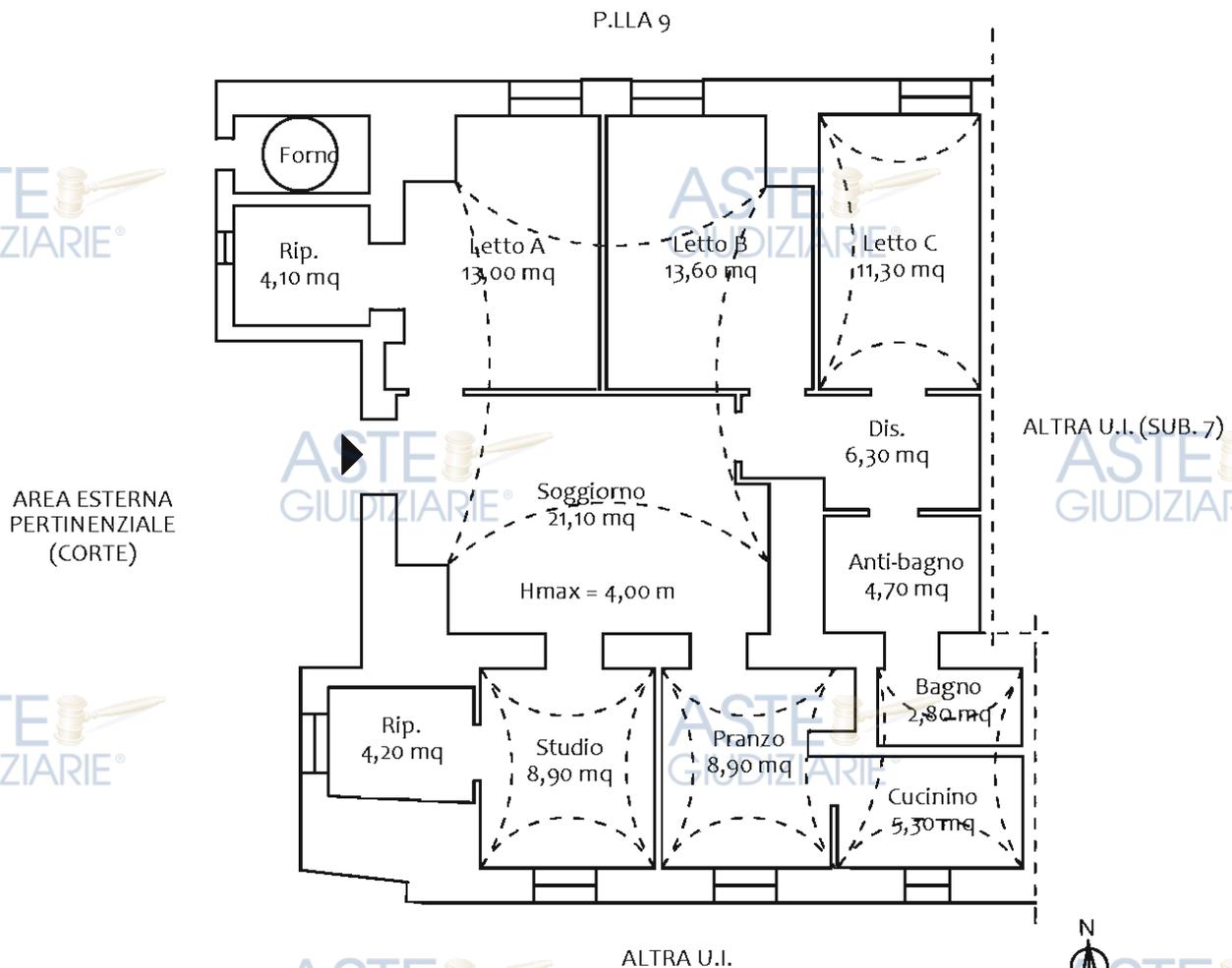


Figura 6: Planimetria abitazione

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

La “Masseria Montedoro” è costituita da immobili di remota costruzione, risalenti al 1500, edificati con struttura portante in muratura di conci di tufo ed orizzontamenti costituiti da volte.

L'accesso alla masseria avviene dalla C.da delle Monache attraverso cancello metallico ad apertura manuale di colore marrone. Attraverso i terreni di cui alle p.lle 14 e 270 si accede alla masseria, il cui ingresso avviene per mezzo di grande portone di legno di vecchia fattura. L'area esterna

pertinenziale è pavimentata con basole in pietra risalenti all'epoca di costruzione del complesso (1500) ed è perimetrata da un muretto in pietra.

L'accesso all'abitazione avviene per mezzo di vecchio portone in legno. Esternamente il fabbricato non possiede rifiniture, ma gli elementi portanti sono lasciati a vista. Internamente le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e tinteggiatura colorata, mentre le volte sono lasciate con elementi portanti a vista; la pavimentazione è in gres porcellanato dai colori chiari. Il bagno e l'anti-bagno hanno le pareti rivestite a mezz'altezza da piastrelle in gres dai colori chiari.

Non ci sono porte interne. Gli infissi sono in pvc di colore marrone con doppio vetro.

Vi è l'impianto elettrico, idrico e fognante: l'approvvigionamento d'acqua avviene mediante pozzo e lo scarico è a perdere nel terreno. Non vi è impianto di riscaldamento.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato con sviluppo su due piani è parzialmente crollato, pertanto allo stato attuale risulta inagibile.

L'abitazione versa invece in scarse condizioni manutentive, denotate dalla vetustà degli impianti, dall'assenza di finiture esterne e dalla presenza di danneggiamenti, localizzati nel bagno, causati da fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura. Si precisa che l'abitazione è parte integrante di un fabbricato al piano terra che, nella porzione adiacente all'abitazione in esame e non oggetto del presente pignoramento (indicata con il sub. 7), è interessato da dissesti strutturali, come si evince dalla presenza di contrafforti in acciaio lungo la parete est e nord del fabbricato.

L'area esterna versa anch'essa in stato di degrado e abbandono.

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

Data l'impossibilità di rilevare sia il fabbricato con sviluppo su due piani che il piccolo deposito ad esso adiacente, di seguito vengono riassunti i vari ambienti componenti l'abitazione, l'unica unità immobiliare direttamente ispezionata dalla scrivente, con le corrispondenti superfici utili:

Tabella 3: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Soggiorno	21,10
Sala da pranzo	8,90
Cucinino	5,30
Studio	8,90
Letto A	13,00
Letto B	13,60
Letto C	11,30
Disimpegno	6,30

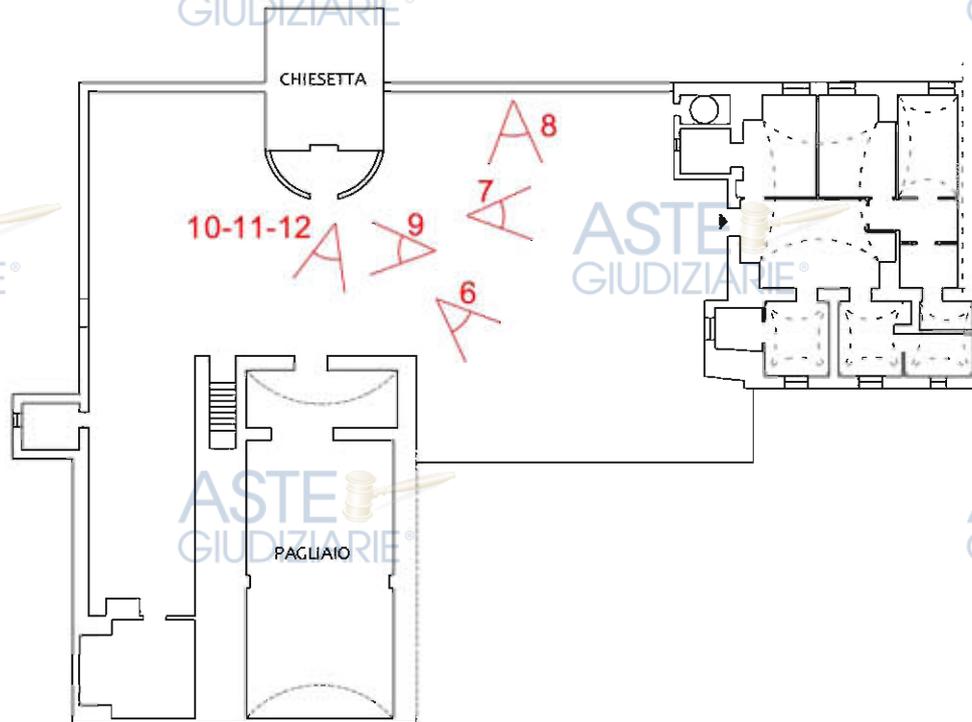
Pr. Es. Immobiliare n. 92/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Anti-bagno	4,70
Bagno	2,80
Ripostigli	8,30
Superficie utile abitabile	104,20

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

13-14

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

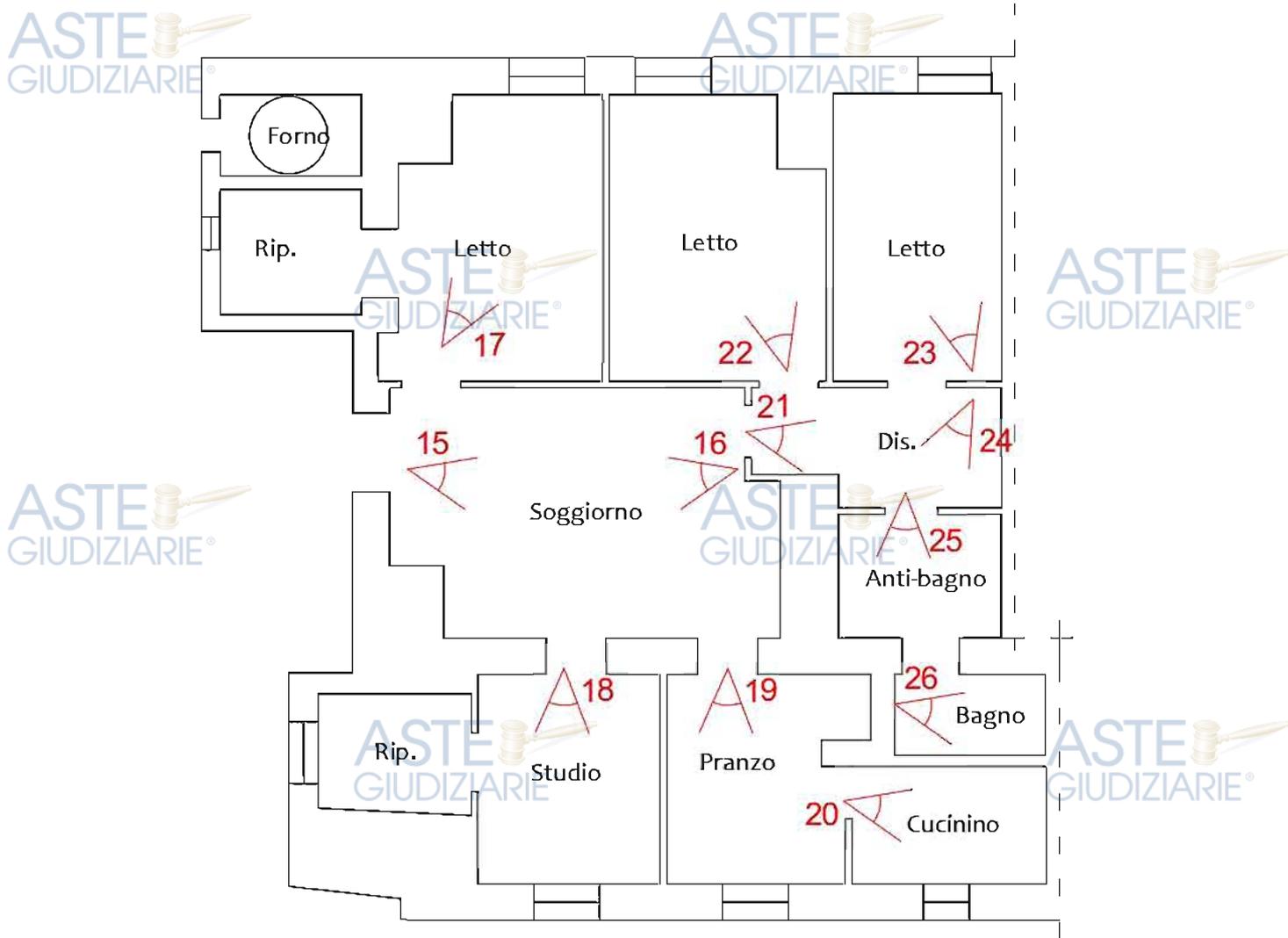


Figura 7: Pianta con i visivi



Foto 5 - Ingresso alla Masseria Montedoro



Foto 6 - Ingresso alla masseria

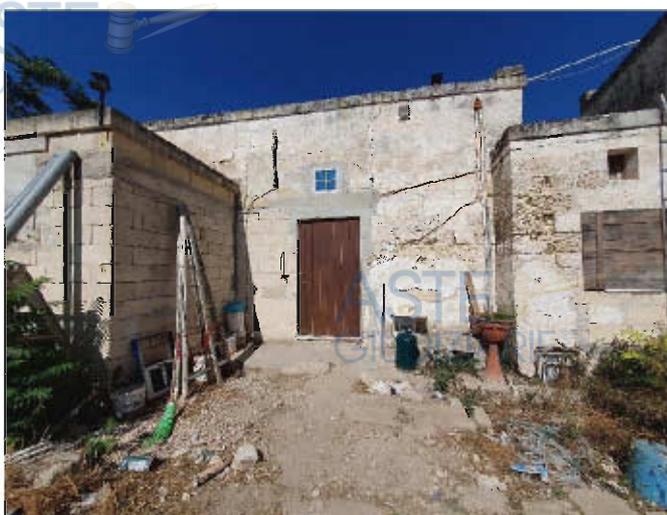


Foto 7 - Ingresso abitazione



Foto 8 - Corte



Foto 9 - Corte



Foto 10 - Fabbricato crollato



Foto 11 - Fabbricato crollato



Foto 12 - Fabbricato crollato



Foto 13 - Fabbricato crollato



Foto 14 - Fabbricato crollato



Foto 15 - Soggiorno



Foto 16 - Soggiorno



Foto 17 - Letto A



Foto 18 - Studio



Foto 19 - Sala pranzo



Foto 20 - Cucinino

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 21 - Disimpegno



Foto 22 - Letto B



Foto 23 - Letto C



Foto 24 - Disimpegno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Foto 25 – Anti-bagno



Foto 26 – Bagno

1.9. CONFINI

Durante l'esecuzione del sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che i fabbricati costituenti la "Masseria Montedoro" confinano nella loro interezza a nord con la p.lla 9, a sud con le p.lle 279 e 280, ad est con la p.lla 270 e ad ovest con la p.lla 278.

Il fabbricato crollato parzialmente (identificato catastalmente al sub. 5-piano terra ed al sub. 8-primo piano) confina a nord con la corte, a sud con la p.lla 279, ad est con il sub. 6 al piano terra e con il sub. 9 al primo piano e ad ovest con la corte e con il piccolo deposito.

Quest'ultimo confina a nord con la corte, a sud con la p.lla 279, ad est con il fabbricato crollato e ad ovest con la p.lla 278.

L'abitazione confina a nord con la p.lla 9, ad est con il sub. 7, a sud con l'area esterna pertinenziale al sub. 7 e ad ovest con la corte.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la regolarità del bene pignorato, la sottoscritta CTU presentava apposita istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Grottaglie (TA) per eseguire accesso agli atti circa gli immobili in oggetto.

Trattandosi di edifici storici, realizzati nel 1500, nessuna autorizzazione edilizia è stata rinvenuta presso gli archivi di competenza.

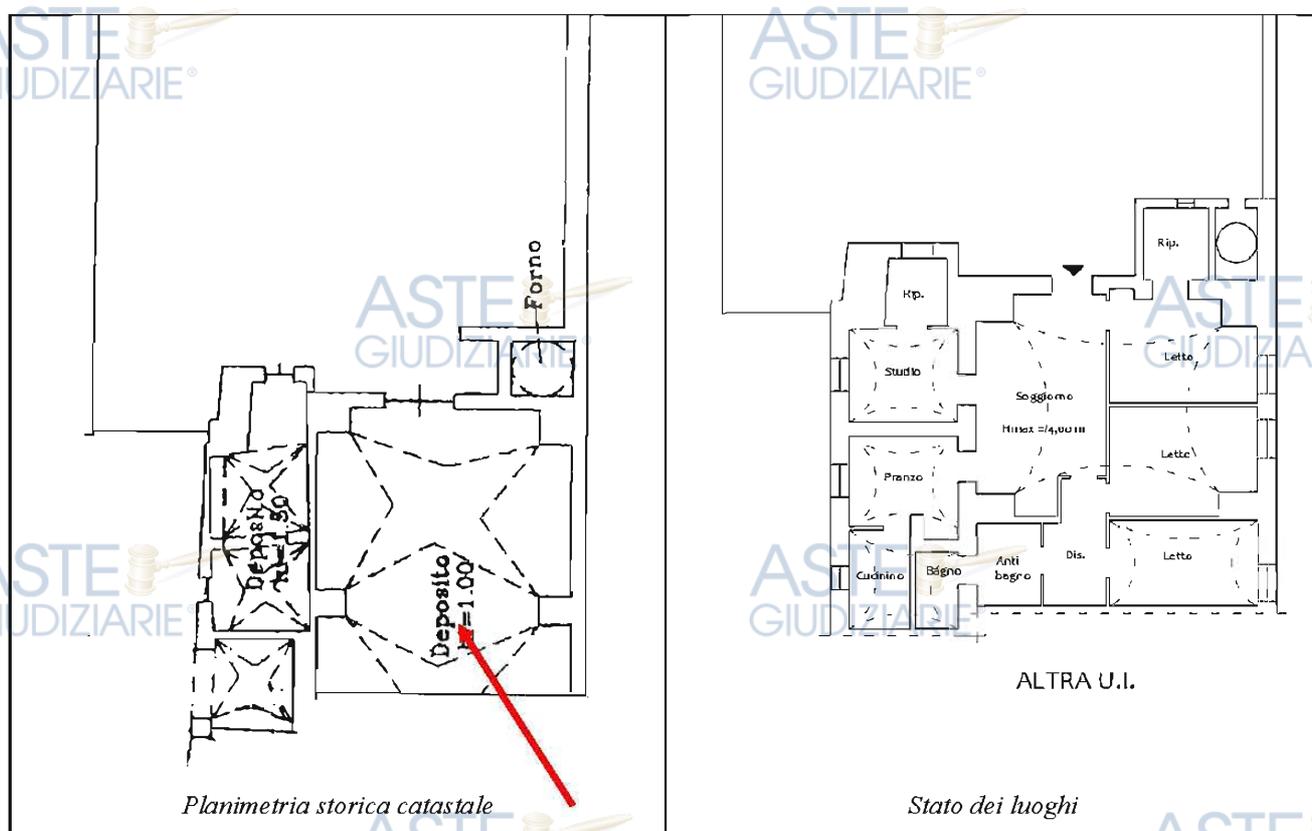
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

In assenza di documentazione urbanistica e trattandosi di edifici di remota realizzazione, la scrivente provvederà a valutare la regolarità urbanistica dei beni confrontando lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, con la planimetria catastale storica o di primo impianto, datata 10.03.2005.

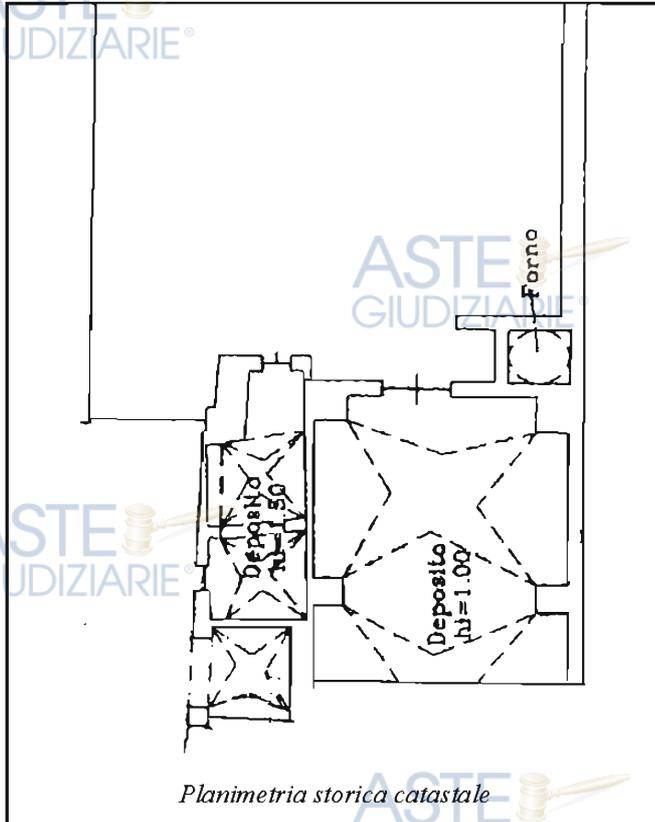
Si precisa che, in merito al fabbricato crollato parzialmente ed al piccolo deposito ad esso adiacente, non è possibile valutare la conformità urbanistica poiché lo stato di inagibilità degli stessi non ne ha permesso il rilievo.

Per quel che concerne l'abitazione, sono state rilevate le seguenti difformità:

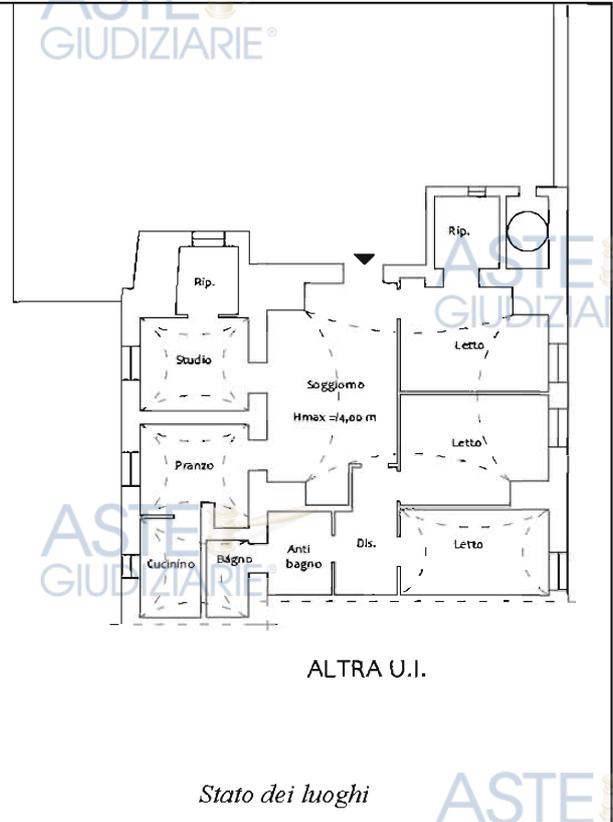
- 1) Cambio della destinazione d'uso da deposito ad abitazione



2) Diversa distribuzione degli spazi interni

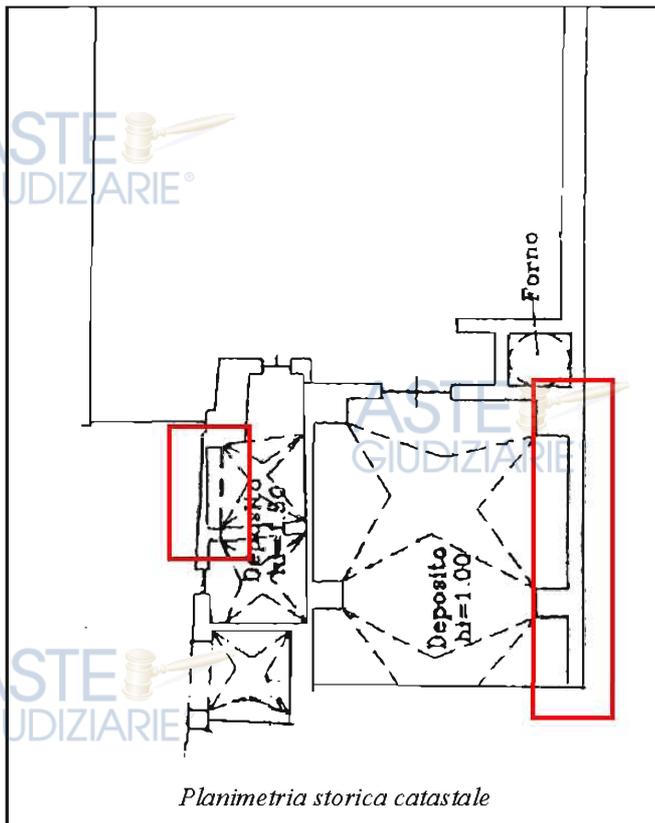


Planimetria storica catastale

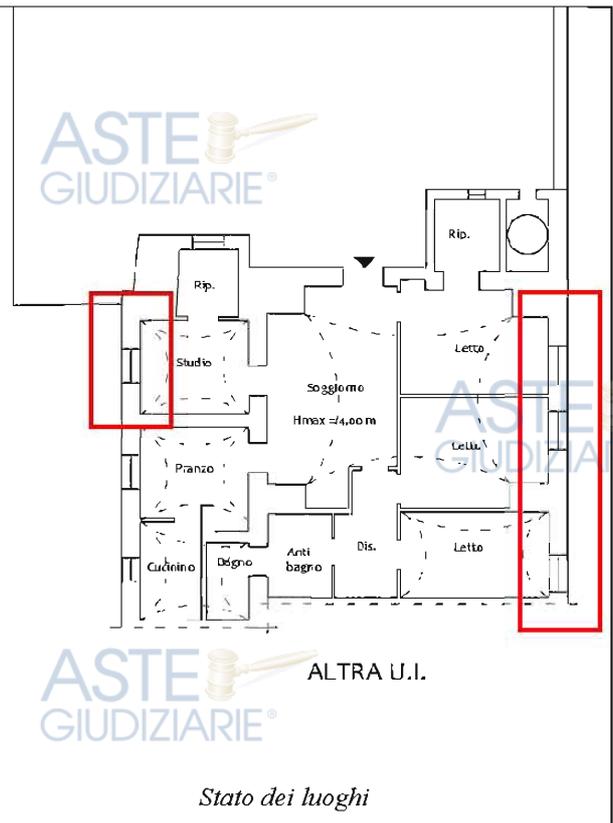


Stato dei luoghi

3) Variazione prospettica per l'inserimento di aperture finestrate sul prospetto nord e sud;



Planimetria storica catastale



Stato dei luoghi

Si precisa che l'immobile ricade, secondo il vigente PRG comunale, nelle zone “Zona E – zona agricola”, “Edifici rurali di interesse ambientale” e “Aree di interesse archeologico”. Secondo il PPTR non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

Il caso di specie è un caso di mutazione di destinazione d'uso con opere. Difatti, gli interventi realizzati sono univocamente finalizzati ad imprimere una destinazione abitativa all'originario deposito rurale. La distribuzione interna realizzata è atta alla creazione di ambienti indispensabili per un'abitazione, quali cucina, bagno e camere da letto, a cui ha fatto seguito l'apertura di finestre necessaria per rispettare le norme igienico-sanitarie delle abitazioni.

Tale intervento di cambiamento di destinazione d'uso (da rurale a residenziale), con opere, non rientra nella casistica di cambiamenti di destinazioni d'uso semplificati con il Decreto Salva Casa n. 69/2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, ottenibili mediante S.C.I.A..

Nel caso in esame si tratta di cambiamento di destinazione d'uso rilevante, avvenuto tra categorie funzionali differenti (da rurale a residenziale), comportante un incremento del carico urbanistico e riguardante una unità immobiliare ubicata in zona rurale, ovvero non in zone A, B e C. Pertanto, secondo quanto dettato dall'art. 10 del DPR 380/2001, tale intervento è soggetto al rilascio del Permesso di Costruire.

Previa autorizzazione comunale, l'attività di sanatoria prevederà un esborso complessivo, comprensivo di onorario del tecnico, sanzioni e diritti di segreteria, pari a circa € 3.500.00.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate ha evidenziato le difformità di cui al precedente paragrafo, riguardanti l'abitazione. Per gli altri immobili non è stato possibile valutarne la regolarità poiché non è stato possibile accedervi.

Al fine di regolarizzare la posizione catastale del bene si dovrebbe provvedere alla rettifica della diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione ed al cambiamento della sua destinazione d'uso (da deposito rurale ad abitazione).

L'attuale procedura di aggiornamento catastale per casi come quello di specie, in cui un subalterno comprende più immobili, prevede l'assegnazione di nuovi subalterni per ogni singolo bene immobile e la redistribuzione o l'assegnazione ad un subalterno dell'area esterna.

A causa di dettami procedurali la scrivente ha ritenuto opportuno non procedere con la rettifica catastale.

L'attività di regolarizzazione prevederebbe un frazionamento dell'intera proprietà e la conseguente

rettifica della distribuzione interna dell'abitazione. Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di onorario del tecnico e spese di presentazione delle pratiche, di circa € 1.500,00.

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 immobiliare: 18 aprile 2024</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Successione	-	15.03.2005	-	-
Grottaglie (TA) - Fg. 75 P.lla 270, Sub. 5 - 8						
<p>Note: Con dichiarazione di successione n. 262/2005 del 15.03.2005 in morte della [REDACTED], la [REDACTED] ha acquisito la piena proprietà degli immobili facenti parte del complesso masserizio "Masseria Montedoro), sita in agro di Grottaglie (TA) alla C.da delle Monache n. 532, censiti in NCEU al gh. 75, p.lla 270, sub. 5 – 8.</p> <p>Si precisa che tale successione non è stata trascritta, così come non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità da parte della sig.ra Nobile Maria Elisabetta.</p> <p>Note: alla [REDACTED] la piena proprietà del terreno con annesso vecchio fabbricato sul quale sorgono gli immobili in esame è pervenuto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La quota pari ad 1/3 per donazione del 29.04.1976, notaio Salvatore De Stefano, trascritta il 13.05.1976 ai nn. 7396/8010, da [REDACTED]; - La quota pari a 2/3 per atto di divisione del 29.04.1976, notaio Salvatore De Stefano trascritta il 13.05.1976 ai nn. 7395/8009 da [REDACTED] 						

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: Trascrizione

<i>Trascrizione</i>						
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro	
10334	7766	18.04.2024	Pignoramento immobiliare	[REDACTED]	[REDACTED]	
<p>Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà degli immobili facenti parte del complesso masserizio "Masseria Montedoro), sita in agro di Grottaglie (TA) alla C.da delle Monache n. 532, censiti in NCEU al gh. 75, p.lla 270, sub. 5 – 8, in virtù di atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce – Sezione distaccata di Taranto – in data 11.03.2023.</p>						

Tabella 6: Iscrizione

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
11371	3526	20.04.2006	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la complessiva somma di € 200.000,00 (capitale € 150.000,00), rogata dal notaio Chirizzi Luciana il 18.04.2006, rep. n. 40336, iscritta in Taranto il 20.04.2006 ai nn. 11371/3526, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà degli immobili facenti parte del complesso masserizio "Masseria Montedoro), sita in agro di Grottaglie (TA) alla C.da delle Monache n. 532, censiti in NCEU al gh. 75, p.lla 270, sub. 5 - 8.

Tabella 7: Iscrizione

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
276	34	08.01.2016	Ipoteca della riscossione	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca della riscossione, per la complessiva somma di € 99.915,02 (capitale € 49.957,51), emessa da EQUITALE SUD S.p.A. il 07.01.2016, rep. n. 2704/10616, iscritta in Taranto il 08.01.2016 ai nn. 276/34, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà degli immobili facenti parte del complesso masserizio "Masseria Montedoro), sita in agro di Grottaglie (TA) alla C.da delle Monache n. 532, censiti in NCEU al gh. 75, p.lla 270, sub. 5 - 8 ed altri immobili non oggetto del presente pignoramento.

Tabella 8: Iscrizione

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
12846	1771	15.06.2018	Ipoteca giudiziale	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 08.05.2018, rep. n. 10767, emesso dal Tribunale di Roma, per la complessiva somma di € 68.000,00 (capitale € 54.913,83), iscritta in Taranto il 15.06.2018 ai nn. 12846/1771, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà degli immobili facenti parte del complesso masserizio "Masseria Montedoro), sita in agro di Grottaglie (TA) alla C.da delle Monache n. 532, censiti in NCEU al gh. 75, p.lla 270, sub. 5 - 8 ed altri immobili non oggetto del presente pignoramento.

Tabella 9: Iscrizione

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
20451	2539	14.08.2018	Ipoteca giudiziale	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 11.10.2017, rep. n. 23151, emesso dal Tribunale di Roma, per la complessiva somma di € 35.000,00 (capitale € 27.216,60), iscritta in Taranto il 14.08.2018 ai nn. 20451/2539, in favore di [REDACTED], contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà degli immobili facenti parte del complesso masserizio "Masseria Montedoro), sita in agro di Grottaglie (TA) alla C.da delle Monache n. 532, censiti in NCEU al gh. 75, p.lla 270, sub. 5 – 8.

1.15. STATO DI POSSESSO

La scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo gli immobili risultavano nel possesso e nell'utilizzo, limitatamente alle unità immobiliari non crollate, dell'esecutata come propria residenza.

1.16. CRITERI DI STIMA

Il lotto in esame è composto da unità immobiliari differenti, con diverse destinazioni d'uso ed in diverso stato di manutenzione. Tale condizione presuppone l'utilizzo di differenti criteri di stima da utilizzare per la determinazione del prezzo unitario di stima dei beni. In particolare, per l'abitazione al piano terra (ex locale deposito) verrà utilizzato il metodo sintetico – comparativo, mentre per i restanti beni verrà utilizzato il metodo di stima analitico basato sulla determinazione del valore di trasformazione del bene.

Si precisa che in merito al fabbricato su due piani crollato parzialmente ed al deposito ad esso adiacente, non essendo stato possibile rilevarli metricamente a causa della condizione di inagibilità in cui versavano, verrà considerata quale superficie lorda quella determinabile dalle planimetrie catastali.

Si riepilogano le superfici riferite agli immobili in esame.

<i>Abitazione piano terra</i>			
<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	145,50	100%	145,50
Muri perimetrali condivisi	3,00	50%	1,50
Superficie scoperta pertinenziale	0,00	10%	0,00
	0,00	2%	0,00
<i>Superficie commerciale</i>			147,00

<i>Locale su due piani</i>			
<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	298,00	100%	298,00

Muri perimetrali condivisi	0,00	50%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale	0,00	10%	0,00
	0,00	2%	0,00
Superficie commerciale			298,00

Piccolo deposito			
<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	24,50	100%	24,50
Muri perimetrali condivisi	0,00	50%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale	0,00	10%	0,00
	0,00	20%	0,00
Superficie commerciale			24,50

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. Si è altresì tenuto conto dell'area esterna pertinenziale di cui gode l'immobile e della potenzialità del bene, considerando che per la sua particolare conformazione ed ubicazione ben si presterebbe ad essere utilizzato anche come struttura ricettiva.

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.

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Sanatoria catastale	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
800,00	€ 117 600,00	3 500,00 €	1 500,00 €	112 600,00 €	5 630,00 €	106 970,00 €

Metodo analitico

Il metodo analitico utilizzato si basa sull'individuazione del valore di trasformazione di un bene.

Il valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il previsto valore del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa. Il costo della trasformazione è comprensivo delle mere spese di variazione del bene nonché di tutte le spese accessorie all'intervento, ovvero oneri di urbanizzazione, contributo di costruzione, oneri professionali per progettazione, direzione lavori e sicurezza ed oneri finanziari.

Nel caso in esame la trasformazione del bene consisterebbe nella ricostruzione dello stesso. Si è tenuto conto, inoltre, della presenza dell'area esterna pertinenziale all'immobile e della potenzialità del fabbricato che ben si presta ad essere utilizzato anche come struttura ricettiva.

Il valore venale dell'immobile, quindi, sarà determinato applicando la seguente formula:

$$V = [R_i * (1 - U_p) - (Kc + Kpr + Kof + Ku)] / [(1 + r)^n]$$

R_i = ricavi ottenuti moltiplicando il prezzo medio di mercato unitario (P) relativo all'immobile trasformato e la superficie commerciale dello stesso.

U_p = utile lordo dell'imprenditore, ovvero un minimo prefissato sui ricavi da vendite (ipotizzato pari al 15%)

Kc = costo medio complessivo di trasformazione

Kpr = oneri professionali comprendenti spese di progettazione, direzione lavori e sicurezza (pari al 10% del costo di trasformazione)

Kof = oneri finanziari comprendenti prestiti, mutui, ecc... (tasso del 5% sul 75% dei costi complessivi)

Ku = oneri di urbanizzazione e contributo del costo di costruzione (nel caso in esame, trattandosi di trasformazione e non di costruzione, Kc risulta essere nullo)

r = tasso di remunerazione degli investimenti ordinari a medio termine per la durata dell'intervento (stabilito nella misura del 3%)

n = numero di anni, tempo necessario per la trasformazione (ipotizzato pari a 18 mesi, ovvero 1,5 anni).

Il prezzo medio unitario di mercato (P) relativo all'immobile trasformato è stato desunto dalla media dei prezzi unitari, relativi a strutture simili a quella in esame, ricavati dalla consultazione

della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare nonché dalle più importanti agenzie specializzate di zona. Lo stesso risulta essere pari a 1.500,00 €/mq.

Il costo di trasformazione unitario, ovvero il costo da sostenere per la mera trasformazione del bene in una struttura turistico – ricettiva, è stato individuato pari a 800,00 €/mq.

Si precisa che entrambi i valori unitari stabiliti sono suscettibili di variazione in funzione delle ipotesi progettuali e dei materiali utilizzati per le fasi di trasformazione. In ogni caso risultano tra loro strettamente connessi.

Utilizzando tutti i dati a disposizione è stato calcolato il valore venale del fabbricato pari a **125.564,91 €**.

Il valore complessivo approssimato dell'intero lotto risulta essere pari a:

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO: € 232.500,00

1.17. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un compendio immobiliare che costituisce una porzione del più ampio complesso masserizio storico del 1500 denominato "Masseria Montedoro" sito in agro di Grottaglie (TA) alla C.da delle Monache n. 532, composto da un'abitazione al piano terra, un piccolo deposito ed un fabbricato su due piani crollato parzialmente, dotati di area esterna pertinenziale (corte) per mezzo della quale si accede anche ad altre unità immobiliari di altra proprietà e non oggetto del presente pignoramento; censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 75, p.lla 270, sub. 5, cat. C/2, classe 3, 221 mq, rendita € 627,73 ed al fg. 75, p.lla 270, sub. 8, cat. A/4, classe 3, 6 vani, rendita € 309,87. Il tutto confinante con le proprietà di cui alle p.lle 9, 13, 278, 279 e 280.

L'abitazione al piano terra è costituita da una porzione di fabbricato realizzato in muratura portante con volte ed è suddivisa in soggiorno, pranzo, cucinino, studio, disimpegno, tre camere da letto ed un bagno, per una superficie utile complessiva di 104,20 mq. Ha impianto idrico e fognante ma l'approvvigionamento d'acqua avviene mediante pozzo e lo scarico fognante è a perdere nel terreno, non possiede impianto di riscaldamento.

Il fabbricato su due piani è un edificio storico di remota realizzazione, edificato in muratura portante e volte, che ha subito un crollo parziale che lo ha reso inagibile.

Dal punto di vista urbanistico e catastale sono state riscontrate difformità relative all'abitazione la cui attività di sanatoria prevederà un esborso debitamente conteggiato nella determinazione del valore di stima del bene.

Attualmente gli immobili sono nel possesso dell'esecutata, la quale occupa ed utilizza l'abitazione 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 1 settembre 2024

Il CTU

dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA

