

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura N. 271/2025 R.G. Es.

(riunita alla N. 156/2025 R.G.Es.)

LOTTO QUATTRO

App.to fg. 13, p.lla 492, sub. 3

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**

Antonia D'Onghia

INDICE

PREMESSA	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
1. LOTTO QUATTRO	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	12
1.5. MATERIALI E IMPIANTI	13
1.6. STATO MANUTENTIVO	14
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	14
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	15
1.9. CONFINI	18
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	19
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	19
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	22
1.13. COMODA DIVISIBILITA'	22
1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	22
1.15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	22
1.16. STATO DI POSSESSO	23
1.17. CRITERI DI STIMA	23
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA.....	26

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) **271/2025** (riunita alla Procedura Esecutiva Immobiliare NRG 156/2025) promossa da [REDACTED], contro:

- [REDACTED]

In data 26.06.2025 la sottoscritta Ing. Antonia D'ONGHIA ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 25.06.2025 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 eseguita 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 alleghi 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

8) *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

9) *A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);*

10) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato*

estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

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

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

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

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

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

Assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 300,00, da versarsi a cura del creditore procedente, entro 15 giorni dal giuramento dell'esperto;

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

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della

Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



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. 271/2025 riunita alla 156/2025 R.G.Es.	<u>1</u>	Piena proprietà dell'immobile sito in San Giorgio Ionico alla Via Vittorino da Feltre n 58, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 13, particella 492, sub. 3, cat. A/3, piano terra, vani 5, rendita catastale € 400,25.
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]
<i>Titolarità:</i> [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà quale bene personale e per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.		

<i>Dati catastali da atti</i>							
Immobile	Fg.	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di San Giorgio Ionico (TA)							
1	13	492	3	A/3	3	5 vani	€ 400,25
<i>In ditta:</i> [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà quale bene personale e per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.							

ALLEGATI

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

Pr. Es. Immobiliare n. 156/2025

All. 14) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

La scrivente CTU riprendeva le operazioni peritali, a seguito di riunione della Proc. Es. NRG 271/2025 alla già esistente Proc. Es. NRG 156/2025, il giorno 28.01.2026, alle ore 17:00, previa comunicazione telefonica con l'esecutato, recandosi presso l'immobile pignorato sito in San Giorgio Ionico (TA) alla Via Vittorino da Feltre n. 56. Alla presenza dell'esecutato [REDACTED] nonché del coniuge [REDACTED], i quali hanno gentilmente concesso l'accesso ai luoghi, la sottoscritta eseguiva una esauriente rilevazione metrica e fotografica del bene oggetto di pignoramento, 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 di Stato Civile del Comune di San Giorgio Ionico (TA), l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Ionico ed accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate.

INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

La scrivente 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, come di seguito riportato:

Tabella 2: LOTTO QUATTRO

LOTTO QUATTRO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 271/2025 riunita alla 156/2025 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al secondo piano dello stabile residenziale sito in San Giorgio Ionico (TA) alla Via Vittorino da Feltre n. 56, confinante con detta via, con cortile interno e con le proprietà di cui alle p.lle 439 e 853.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	13	492	3	A/3	3	5 vani	€ 400,25
<i>In ditta: [REDACTED], per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà quale bene personale e per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.</i>							

1. LOTTO QUATTRO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al secondo piano dello stabile residenziale sito in San Giorgio Ionico (TA) alla Via Vittorino Da Feltre n. 56, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 13, p.lla 492, sub. 3, cat. A/3, classe 3, 5 vani, rendita € 400,25.

L'abitazione è internamente suddivisa in ingresso/disimpegno, cucina, cucinino, soggiorno, due camere da letto ed un bagno e possiede un balcone con affaccio sulla pubblica via ed uno prospiciente il cortile interno al fabbricato pertinenziale al deposito al piano seminterrato, di cui al lotto 3. Confina a nord con la p.lla 439, a sud con la p.lla 853, ad est con Via Vittorino da Feltre e ad ovest con il cortile interno al fabbricato (di cui al lotto 3).

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona periferica a sud-ovest del Comune di San Giorgio Ionico, in un'area completamente urbanizzata caratterizzata da fabbricati residenziali con sviluppo per lo più su due piani a media densità abitativa. Vi è la sporadica presenza di attività commerciali, anche di prima necessità.

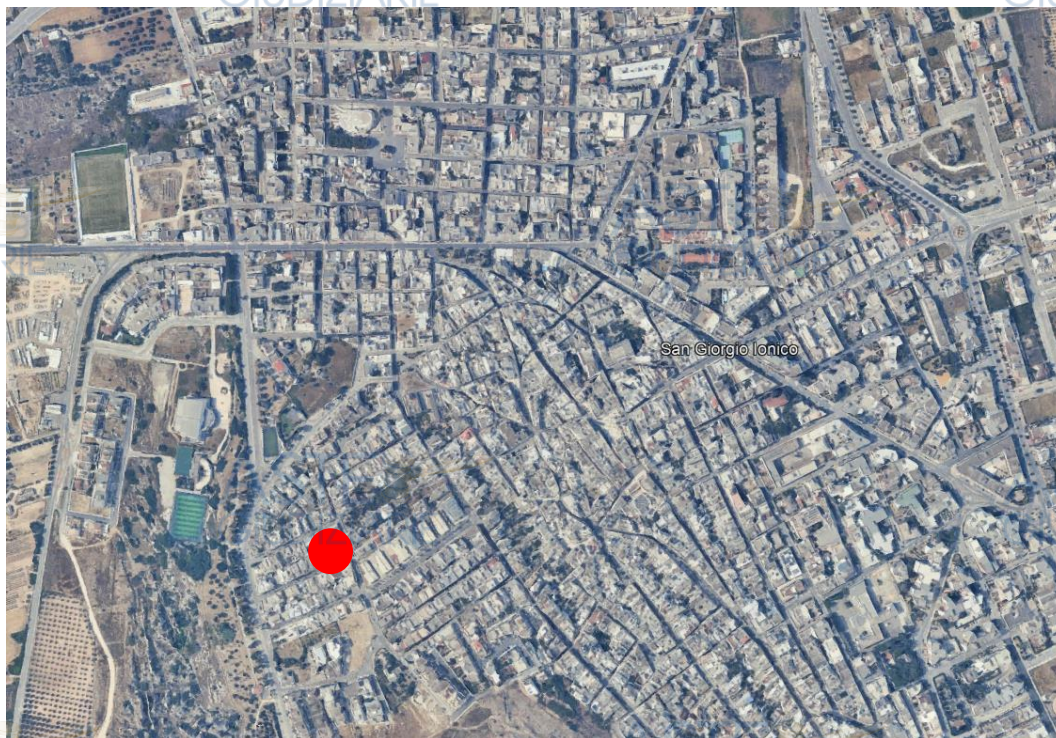


Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione immobile

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

Lat. 40°27'22.18"N, Long. 17°22'30.72"E.

Il lotto è raggiungibile entrando in San Giorgio Ionico da Taranto dalla SS7ter secondo le seguenti indicazioni: dopo l'ultima rotatoria procedere in direzione est su Via Roma/SS/ ter, dopo 450 m svoltare a destra per Via Francesco Petrarca, dopo 350 m svoltare a sinistra per Via Moscatelli, dopo 110 m svoltare a destra per Via Vittorino Da Feltre e percorrerla per circa 160 m prima di arrivare a destinazione.

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

Il lotto in esame è parte integrante di un fabbricato residenziale con ingresso dal civico 56 di Via Vittorino Da Feltre. Lo stesso si sviluppa altimetricamente su quattro livelli: piano seminterrato destinato a deposito (lotto 3), piano terra ospitante un garage (lotto 2), primo e secondo piano destinati ad appartamenti per civile abitazione, uno per piano. Data la naturale orografia della zona, il lotto risulta essere allocato al piano terra rispetto alla pubblica via ed al primo piano rispetto al retro del fabbricato. L'accesso ai vari livelli avviene mediante il vano scala interno al fabbricato. Il garage ha anche accesso indipendente dal civico 58 della stessa via.

L'edificio è contiguo ad altri fabbricati e presenta un affaccio ad est sulla pubblica via ed uno ad ovest sull'area esterna pertinenziale al deposito al piano seminterrato.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene in esame è l'appartamento sito al secondo ed ultimo piano dello stabile residenziale de quo, suddiviso internamente in ingresso/disimpegno (7,90 mq), cucina (15,50 mq), cucinino (1,60 mq), soggiorno (20,00 mq), due camere da letto (letto A – 16,10 mq; letto B – 14,40 mq) ed un bagno (5,20 mq). La superficie utile complessiva è di 80,70 mq per un'altezza netta interna di 3,00 m. Il balcone prospiciente Via Vittorino da Feltre ha una superficie di 5,80 mq, mentre quello con affaccio sul cortile interno è esteso per 5,50 mq. L'esposizione non è ottimale (zona giorno esposta ad ovest e zona notte esposta ad est), l'illuminazione è buona, dato che ogni ambiente è direttamente illuminato ed arieggiato per mezzo di aperture finestrate presenti sia sui due affacci dello stabile che sul pozzo luce interno, e dal balcone sul retro si ha la vista panoramica sul mare.

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

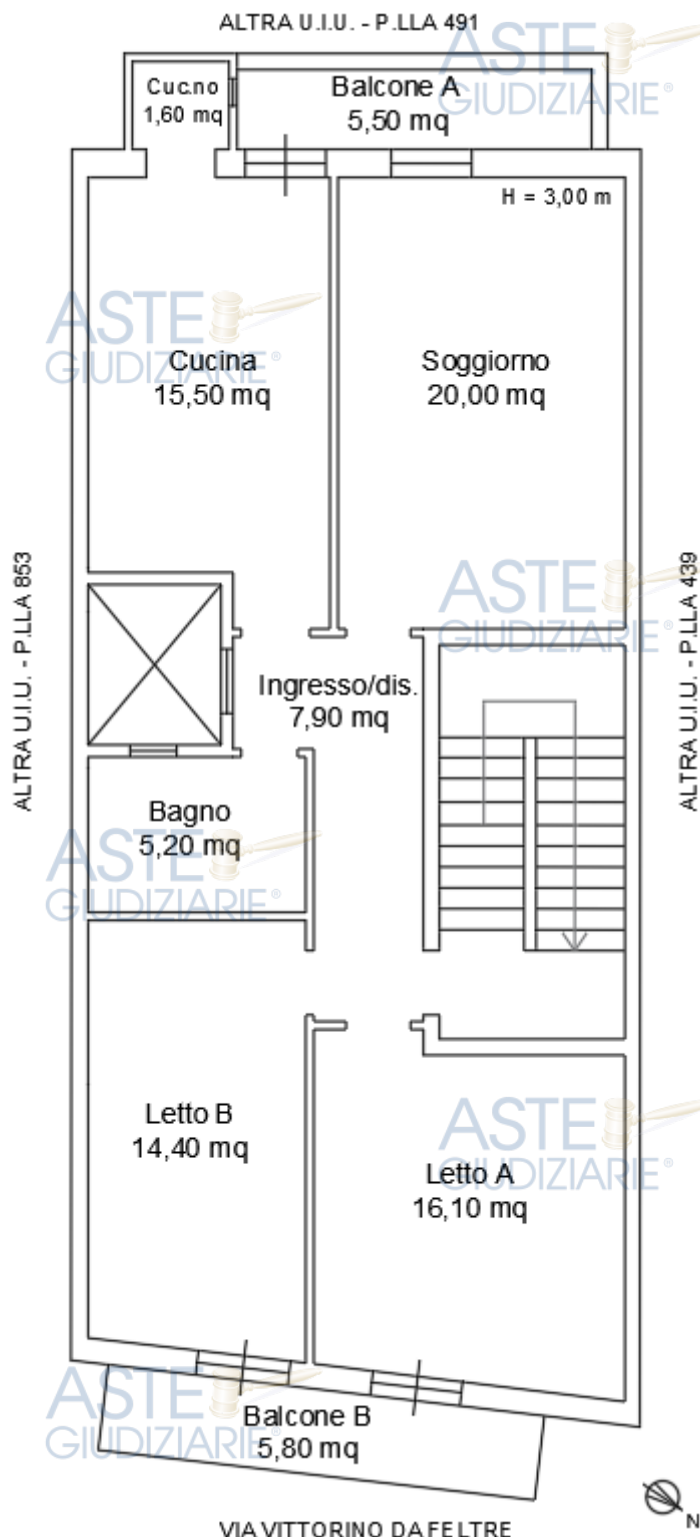
ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 3: Planimetria appartamento

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

L'intero fabbricato è stato edificato con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti costituiti da solai piani in latero – cemento; le chiusure perimetrali sono state realizzate con elementi in tufo calcareo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
13

Lo stesso si presenta esternamente privo di qualsivoglia tipo di finitura (ad eccezione della facciata principale del primo piano), con elementi portanti a vista. L'accesso al fabbricato avviene mediante portone condominiale in anticorodal. Il vano scala si presenta con le pareti rifinite con intonaco per interni e tinteggiatura e con la pavimentazione ed il rivestimento delle rampe in pietra di colore chiaro. La porta d'ingresso all'abitazione è del tipo blindato. Internamente l'appartamento si presenta completamente rifinito e la pavimentazione è in ceramica di colore beige. Il bagno (lavabo, bidet, water e doccia) ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica dai colori chiari. Le pareti della cucina e del cucinino sono rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica di colore beige.

Le porte interne sono in legno di colore marrone e del tipo ad anta battente. Gli infissi sono in pvc di colore bianco, dotati di avvolgibili in plastica e zanzariere.

Il balcone prospiciente Via Vittorino da Feltre ha la stessa pavimentazione dell'interno ed il parapetto è costituito da ringhiera metallica. Il balcone con affaccio sul retro ha il parapetto in muratura e offre una vista panoramica.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico, fognante e gas, con allaccio alle rispettive reti; ha impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia e costituito da caloriferi in ghisa in ogni ambiente.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Lo stabile residenziale si presenta allo stato grezzo, ovvero privo di finiture e rivestimenti esterni. L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive. Non sono state rilevate manifestazioni di danno riconducibili a fenomeni infiltrativi.

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

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

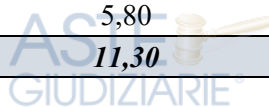
Tabella 3: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Ingresso/dis.	7,90
Cucina	15,50
Cucinino	1,60
Soggiorno	20,00
Letto A	16,10
Letto B	14,40
Bagno	5,20
Superficie utile abitabile	80,70
Balcone A	5,50

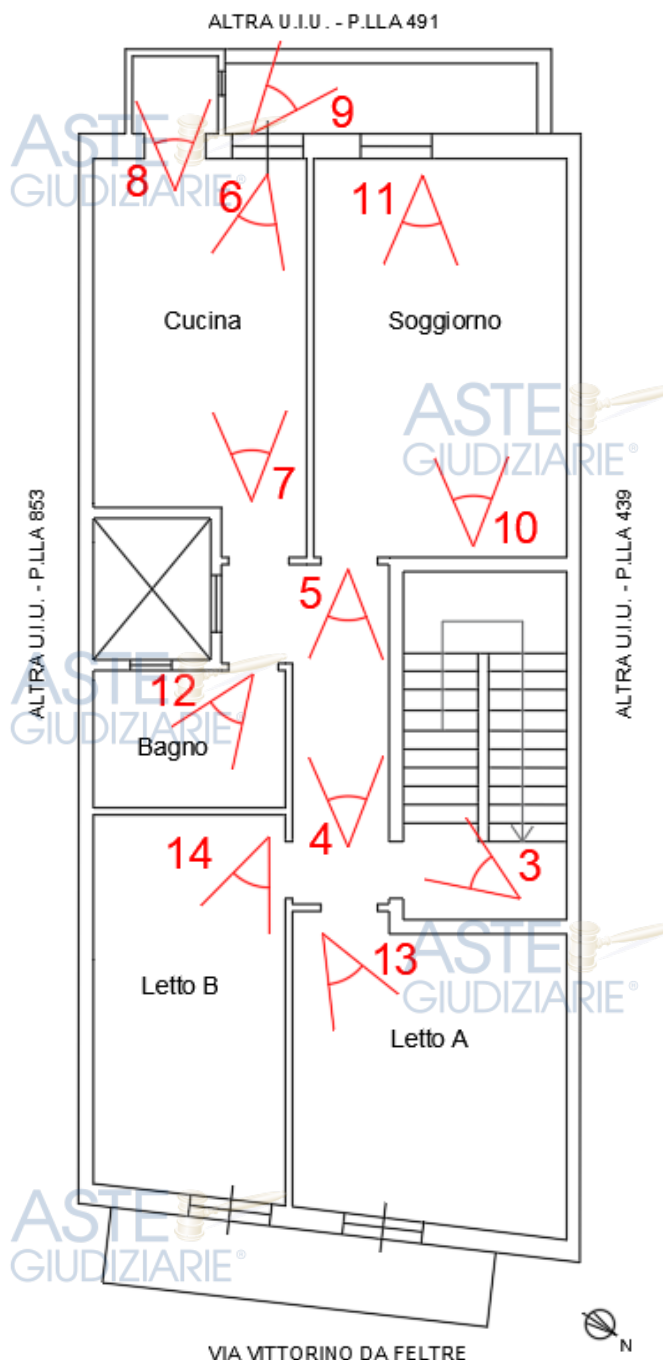
Pr. Es. Immobiliare n. 156/2025



Balcone B	5,80
Superficie scoperta	11,30



1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 1



Foto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

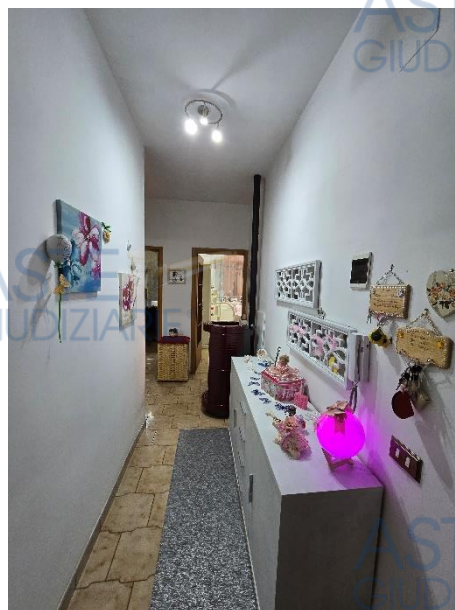


Foto 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 6

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 7

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 9



Foto 10

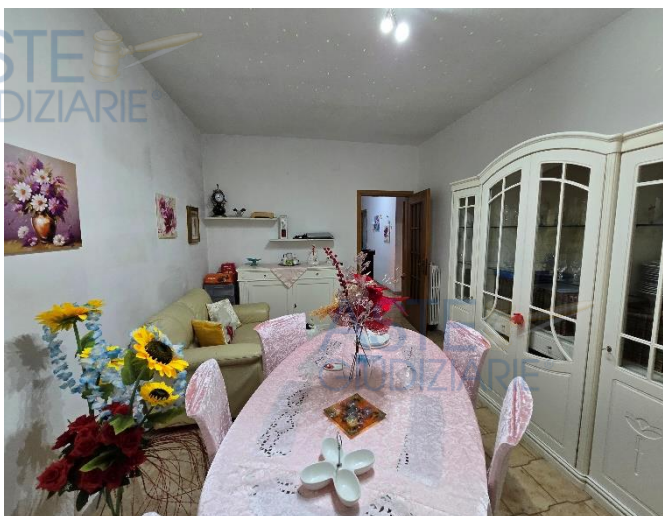


Foto 11



Foto 12

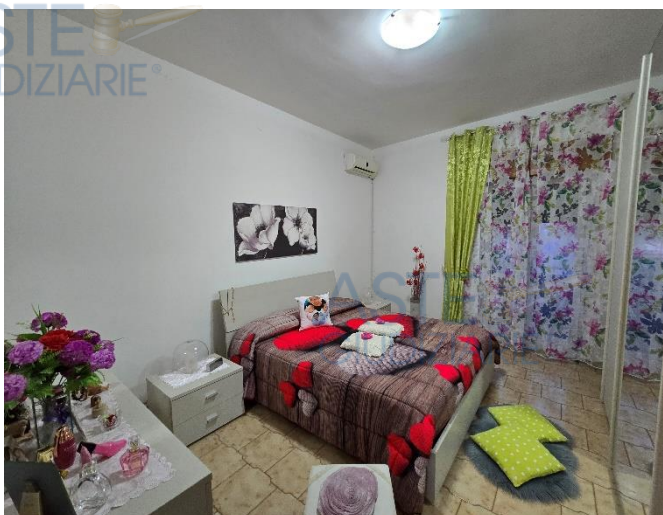


Foto 13



Foto 14

1.9. CONFINI

Durante l'esecuzione del sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che l'unità immobiliare confina

Pr. Es. Immobiliare n. 156/2025

a nord con lo stabile di cui al civico 54 di Via Vittorino Da Feltre (p.lla 439), a sud lo stabile di cui al civico 60 di detta via (p.lla 853), ad est con Via Vittorino da Feltre e ad ovest con il cortile interno al fabbricato pertinente al locale al piano seminterrato (di cui al lotto 3).

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

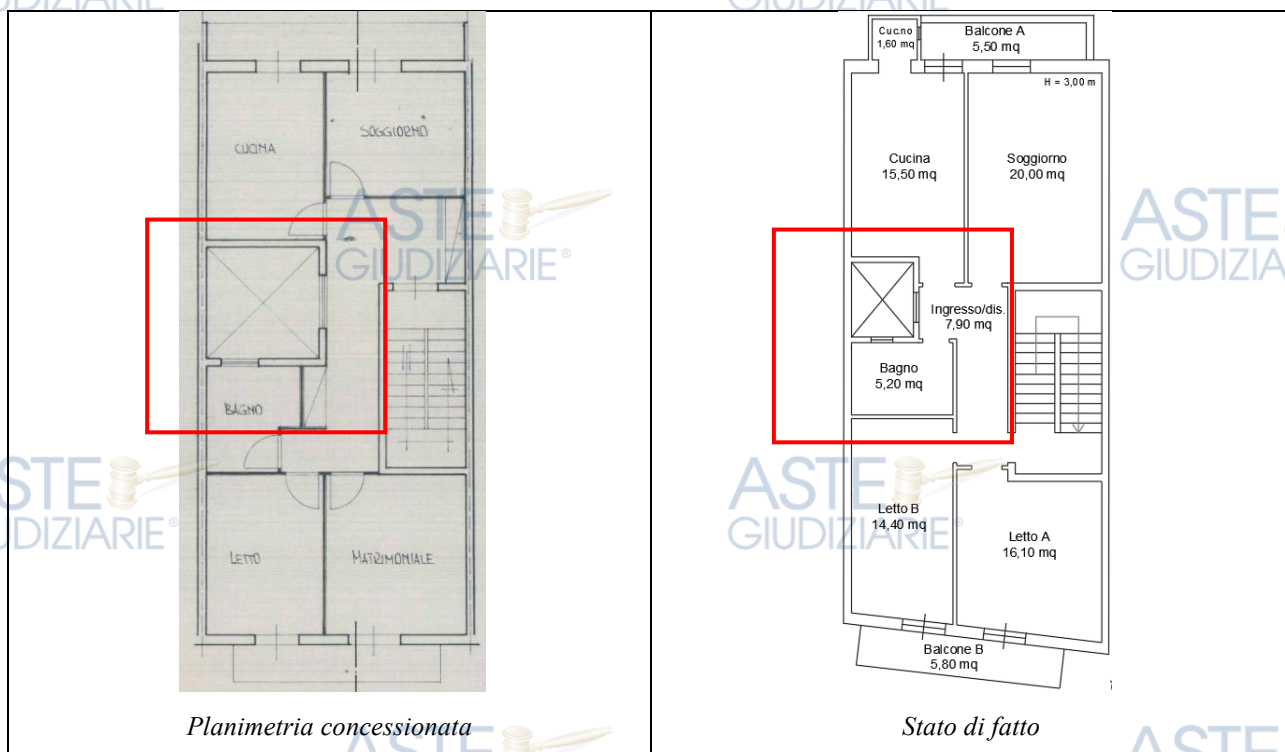
Da regolare accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, la scrivente CTU ha potuto prendere visione e copia della seguente documentazione tecnica presente presso gli archivi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 26, pratica n. 2/81, rilasciata il 16.04.1981 per la realizzazione di nuova costruzione su due piani in Via Vittorino Da Feltre;
- Concessione Edilizia n. 4736, pratica n. 88/81, rilasciata il 13.11.1981 per la sopraelevazione del secondo piano;
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Condominio Edilizio ai sensi della legge 47/85) n. 13087 del 19.12.1990 per ampliamento di quanto concesso con C.E. n. 2/81 relativo al piano seminterrato, piano terra e primo piano;
- Autorizzazione di abitabilità relativa al fabbricato di cui al Condominio Edilizio n. 13087 rilasciata dal Comune di San Giorgio Ionico il 08.02.1991, costituito da piano seminterrato, piano terra e primo piano.

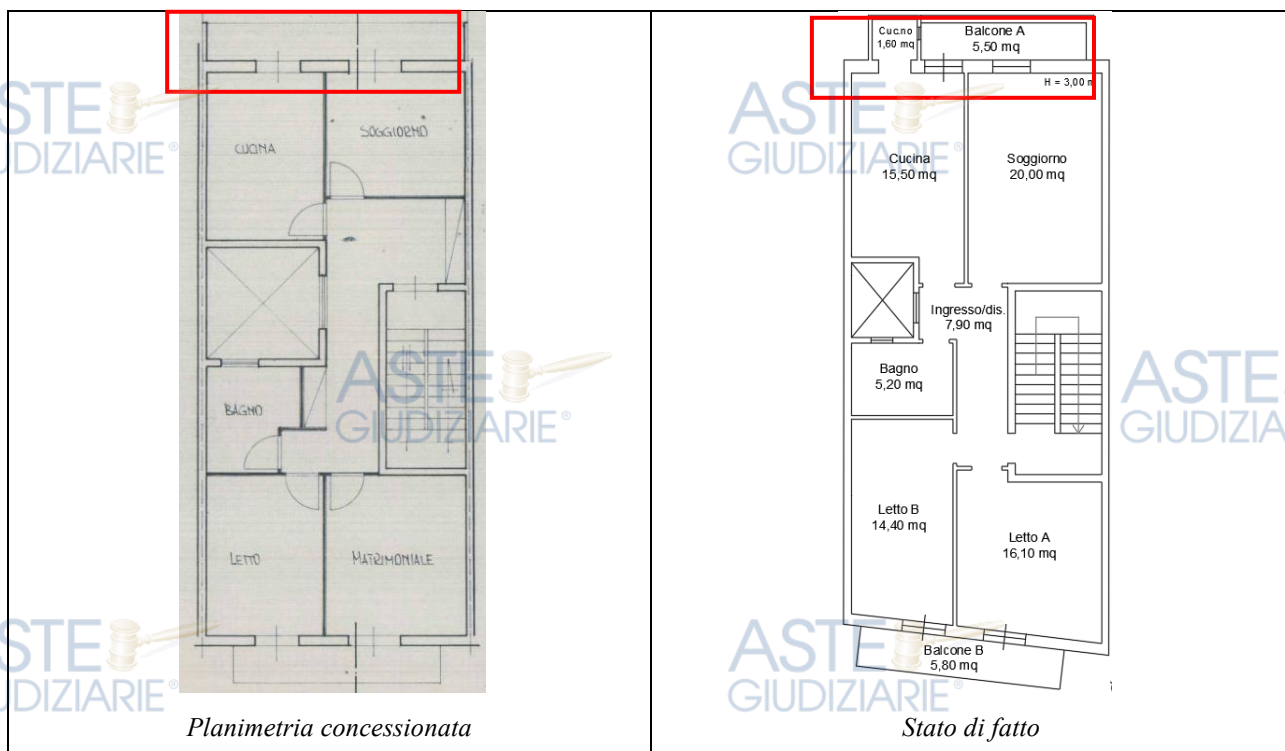
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato durante le operazioni peritali e quanto riportato graficamente nell'unica pratica edilizia autorizzativa relativa al secondo piano, ovvero la C.E. n. 4736/1981, sono emerse le seguenti difformità:

A. Riduzione dell'estensione del pozzo luce e conseguente ampliamento della volumetria interna all'appartamento



B. Realizzazione del cucinino mediante la chiusura parziale del balcone prospiciente il cortile interno e variazione prospettica per riduzione della superficie finestrata del soggiorno;



C. Diversa distribuzione degli spazi interni;

D. Assenza di agibilità.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno del vigente Programma di Fabbricazione comunale in zona "Bb – Zona di ristrutturazione edilizia e di completamento" e che, secondo il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) è soggetto al vincolo idrogeologico [6.1.2 UCP – Aree soggette a vincolo idrogeologico].

Le difformità di cui al punto A e B costituiscono un ampliamento dell'unità immobiliare in esame, intervento questo che è subordinato a Permesso di Costruire (art. 10 del DPR 380/2001). Nel caso in esame è stato realizzato in assenza di apposito titolo autorizzativo. Dall'analisi della documentazione urbanistica riferita all'intero fabbricato, è possibile affermare in maniera oggettiva che sia la riduzione del pozzo luce che la realizzazione del cucinino, con la conseguente variazione prospettica, sono state eseguite durante la realizzazione dell'intero fabbricato e, dunque, nel periodo di validità del permesso di costruire originario, in quanto le stesse difformità si ripresentano in maniera identica al piano inferiore. Difatti, per l'appartamento al primo piano è stato rilasciato il condono edilizio proprio per le stesse.

In questo caso, gli interventi si configurano come realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34 del DPR 380/2001) e per gli stessi, non essendo possibile la loro demolizione in quanto la stessa pregiudicherebbe la parte eseguita in conformità, è possibile ottenere il titolo edilizio in sanatoria applicando l'art. 36-bis del DPR 380/2001 (*articolo introdotto dalla Legge Salva Casa n. 105/2004*). Ovvero, qualora sia accertata la doppia conformità semplificata (conformità urbanistica rispetto allo strumento vigente al momento della presentazione della domanda e conformità edilizia rispetto allo strumento vigente al momento della realizzazione dello stesso abuso) è possibile ottenere il permesso di costruire in sanatoria previo pagamento di una oblazione pari al doppio del contributo di costruzione, maggiorato del 20%, della parte eseguita in difformità, per un costo di circa € 4.000,00.

La difformità di cui al punto C, ovvero la diversa distribuzione degli spazi interni, è un intervento subordinato a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) secondo quanto previsto dall'art. 6-bis del DPR 380/2001. In questo caso è stata eseguita in assenza di titolo autorizzativo. È possibile ottenere il titolo in sanatoria previo pagamento di una sanzione di € 1.000,00 (art. 6-bis del DPR 380/2001).

Risulta necessario provvedere ad ottenere il certificato di agibilità dell'immobile, che nel caso di specie consiste nella presentazione di una Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.Agi.) a firma di

un tecnico abilitato (art. 24 del DPR 380/2001). Si dovrà provvedere anche al pagamento di una sanzione pari a circa € 400,00.

In conclusione, l'attività di sanatoria prevederà un esborso complessivo, comprensivo di oblazione, sanzioni, presentazione della pratica a firma di un tecnico abilitato e diritti di segreteria pari a circa € 7.000,00.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti non sono state riscontrate difformità planimetriche tali da richiedere una variazione catastale.

1.13. COMODA DIVISIBILITA'

Lo scrivente CTU ha valutato opportunamente l'ubicazione, la consistenza, la destinazione d'uso e l'accessibilità del lotto in esame ed ha ritenuto che lo stesso non risulta comodamente divisibile, secondo quanto disposto dall'ex art. 270 c.c.. Non è dunque possibile stabilire diverse quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento.

1.14. 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: 08 ottobre 2025</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di donazione e vendita	Notaio Giovanni Sebastio	03.11.1980	05.11.1980	15826
San Giorgio Ionico (TA) - Fg. 13 P.lla 492, Sub. 3						
<p>Note: tramite atto di donazione e vendita a rogito del Notaio Giovanni Sebastio del 03.11.1980, rep. n. 16704/3491, trascritto il 05.11.1980 ai nn. 17403/15826, il [REDACTED] acquisiva la quota indivisa di ½ della piena proprietà, quale bene personale, del suolo edificatorio sito in San Giorgio Ionico alla Via Vittorino Da Feltre censito in NCEU al fg. 13 p.lla 492. Su tale terreno è stato edificato l'intero stabile residenziale che ospita l'appartamento al secondo piano censito catastalmente al fg. 13, p.lla 492, sub. 3.</p>						
<p>Note: tramite atto di divisione a rogito del notaio Giovanni Sebastio del 14.11.1985, rep. n. 20820/5065, trascritto il 21.11.1985 ai nn. 17807/15321, l'intero stabile residenziale è stato diviso tra i tre comproprietari sigg. [REDACTED] (quota ½), [REDACTED] (quota ¼) e [REDACTED] (quota ¼). Al [REDACTED] è stata attribuita la piena proprietà dell'appartamento in esame, avendo lo stesso acquisito la restante quota indivisa di ½ della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.</p>						

1.15. 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
25576	19047	08.10.2025	Pignoramento immobiliare	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'appartamento al secondo piano dello stabile sito in San Giorgio Ionico alla Via Vittorino Da Feltre n. 56 censito in NCEU al fg. 13, p.la 492, sub. 3, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce – Sezione distaccata di Taranto – in data 25.08.2025 rep. n. 4225.					

Tabella 6: Iscrizione

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
28255	7119	20.09.2007	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (per € 164.000,00 totali di cui € 82.000,00 per capitale) in virtù di atto per notar Angelina Latorraca del 19.09.2007, rep. n. 122479/18460, iscritta il 20.09.2007 ai nn. 28255/7119, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (debitore non datore d'ipoteca), gravante sulla piena proprietà dell'appartamento al secondo piano dello stabile sito in San Giorgio Ionico alla Via Vittorino Da Feltre n. 56 censito in NCEU al fg. 13, p.la 492, sub. 3					

1.16. STATO DI POSSESSO

La scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile era nell'utilizzo e nel possesso dell'esecutato [REDACTED] come propria 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	92,50	100%	92,50
Muri perimetrali condivisi	2,00	50%	1,00
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	11,30	30%	3,39
	0,00	10%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante	0,00	10%	0,00
	0,00	2%	0,00
Superficie commerciale			96,89

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.	485,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	550,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	600,00	€/mq
Valore medio unitario	545,00	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a – 2,0 %.

Valore di mercato unitario corretto	534,10	€/mq
-------------------------------------	---------------	-------------

Metodo analitico

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

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

V_m = Valore di mercato dell'immobile

B_f = Reddito annuo che il proprietario ricaverebbe con la locazione dell'immobile, ovvero il reddito 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 [€]
3,36	325,55	3906,60

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	3 125,28 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	6,31	%
r corretto	5,92	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	544,93	€/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 urbanistico - edilizia.

Tabella 1: Determinazione valore di mercato

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Attività urbanistico-edilizia	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
539,52	€ 52 273,67	7 000,00 €	45 273,67 €	2 263,68 €	43 009,99 €

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO: € 43.000,00

1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento al secondo piano dello stabile residenziale sito in San Giorgio Ionico (TA) alla Via Vittorino Da Feltre n. 56, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 13, p.lla 492, sub. 3, cat. A/3, classe 3, 5 vani, rendita € 400,25 e confinante a nord con la p.lla 439, a sud con la p.lla 853, ad est con Via Vittorino da Feltre e ad ovest con il cortile interno al fabbricato (di cui al lotto 3).

L'abitazione è internamente suddivisa in ingresso/disimpegno, cucina, cucinino, soggiorno, due camere da letto ed un bagno, per una superficie utile complessiva di 80,70 mq ed altezza netta interna di 3,00 m; possiede un balcone con affaccio sulla pubblica via ed uno prospiciente il cortile interno al fabbricato, pertinenziale al deposito al piano seminterrato di cui al lotto 3, per un totale di 11,30 mq di superficie scoperta. L'appartamento gode di modesta esposizione, buona luminosità e vista panoramica; è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario e gas, con allaccio alle rispettive reti, nonché di impianto termico autonomo alimentato da caldaia e costituito da caloriferi in ghisa. Lo stato manutentivo interno è buono, mentre quello esterno è scarso, per l'assenza di finiture esterne su quasi tutto il fabbricato.

Il fabbricato di cui il lotto in esame è parte integrante è stato eretto in forza di C.E. n. 26, pratica n. 2/81, rilasciata il 16.04.1981, successiva C.E. n. 4736, pratica n. 88/81, rilasciata il 13.11.1981 e Condono Edilizio n. 13087 del 19.12.1990 (escluso il secondo piano); è dotato di Autorizzazione di abitabilità ad esclusione del secondo piano. Dal punto di vista urbanistico sono state riscontrate difformità per le quali è stato considerato un esborso di circa € 7.000,00 per l'attività di sanatoria, debitamente conteggiati nella determinazione del valore di stima del lotto. Dal punto di vista catastale si ha la piena conformità.

L'immobile è attualmente in uso e nel possesso dell'esecutato [REDACTED] come propria residenza principale. Inoltre, lo stesso non risulta comodamente divisibile secondo quanto disposto dall'ex art. 270 c.c..

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 4 febbraio 2026

