

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 200/2025 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

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 DEI BENI PIGNORATI.....	12
1.5. MATERIALI E IMPIANTI.....	14
1.6. STATO MANUTENTIVO.....	15
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	16
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	17
1.9. CONFINI.....	20
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.....	20
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO.....	21
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	23
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	23
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	24
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE.....	25
1.16. STATO DI POSSESSO.....	25
1.17. CRITERI DI STIMA.....	25
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA.....	28

PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio PUGLIESE (C.F.: PGLMRZ83P27F784L), domiciliato in Mottola (TA) alla Via A. Boito n. 48 – PEC: maurizio.pugliese@ingpec.eu, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n. 2912, all'Albo dei Periti al n. 3042 e dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Taranto al n. 100303, è stato nominato Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto, Dott.ssa F. ZANNA nella Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al Numero del Registro Generale (NRG) **200/2025** promossa da [REDACTED] contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

In data 31.07.2025 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 30.07.2025 con la quale il sig. Giudice delle esecuzioni Dott.ssa F. ZANNA chiedeva al CTU di provvedere:

- 1) *a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):*
- 2) *Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co.*

Pr. Es. Immobiliare n. 200/2025

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 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. 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:

- 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>		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 200/2025 R.G.Es.	<i>Unico</i>	Abitazione in Comune di Carosino, alla Via Risorgimento n. 2, di vani 5, piano rialzato, censita in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 3, particella 154, subalterno 1.
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]

<i>Dati catastali da atto di pignoramento</i>							
Comune di Carosino (TA)							
Bene	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	3	1263	1	A/3	2	5 vani	€ 309,87
<i>In ditta: [REDACTED] per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni [REDACTED];</i>							
<i>[REDACTED], per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]</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 pre-variazione
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale pre-variazione
- All. 8) Visure storiche catastali post-variazione
- All. 9) Planimetrie catastali post-variazione
- All. 10) Ricevute di variazione catastale
- All. 11) Titolo di provenienza
- All. 12) Documentazione urbanistica
- All. 13) Nota di trascrizione dell'atto di pignoramento
- All. 14) Certificazione notarile
- All. 15) Ispezione ipotecaria

Pr. Es. Immobiliare n. 200/2025

All. 16) Riassunto identificativi catastali

All. 17) Check list controllo documentazione art. 567 cpc

All. 18) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

Lo scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 20.10.2025, alle ore 16:30, come da comunicazione inviata agli esecutati tramite raccomandata AR del 01.10.2025, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Carosino (TA) al Viale Risorgimento n. 2. Alla presenza del custode giudiziario Avv. Rosanna Caiazzo nonché del [REDACTED]

[REDACTED] nonché occupante dell'immobile in esame, la quale ha gentilmente concesso l'accesso ai luoghi, il sottoscritto eseguiva un accurato rilievo metrico e fotografico sia dell'appartamento che della pertinenziale cantinola al piano seminterrato, 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 Carosino (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

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 200/2025 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato e della pertinenziale cantinola al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in Carosino (TA) al Viale Risorgimento n. 2 angolo Via Mazzini, confinante con dette vie, con area esterna condominiale e con altra proprietà.						
	Fg.	P.IIa	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	3	1263	9 (ex 1)	A/3	2	4,5 vani	€ 278,89
			10 (ex 1)	C/2	1	7 mq	€ 13,74
<i>In ditta: [REDACTED] per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]; [REDACTED] per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]</i>							

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato e della pertinenziale cantinola al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in Carosino (TA) al Viale Risorgimento n. 2 angolo Via Mazzini, censiti in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 3, p.lla 1263, sub. 1, cat. A/3, classe 2, 5 vani, rendita € 309,87.

L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, è suddiviso internamente in soggiorno, cucina/pranzo, cucinino, disimpegno, due camere da letto ed un bagno e confina a nord con Via Mazzini, a sud con vano scala ed altra proprietà, ad est con l'area esterna condominiale e ad ovest con Viale Risorgimento.

La cantinola, con ingresso a sinistra accedendo al corridoio in comune, è formata da un unico vano e confina a nord con Via Mazzini, a sud con una cantinola di proprietà privata e con il corridoio d'accesso, ad est con l'area esterna condominiale e ad ovest con Viale Risorgimento.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nella zona periferica occidentale del Comune di Carosino (TA), in un'area residenziale completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di fabbricati a media densità abitativa. Si segnala, inoltre, la modesta presenza di attività commerciali e servizi, 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°28'2.77"N, Long. 17°24'9.67"E.

Il lotto è raggiungibile, entrando a Carosino da San Giorgio Ionico percorrendo la Via S. D'Acquisto, seguendo le indicazioni di seguito: continuare su Corso Umberto e dopo 400 m svoltare a destra per Via F. D'Ayala Valva, dopo 150 m girare a sinistra per Via De Gasperi, dopo 400 m svoltare a sinistra per Via Cavour, dopo 36 m girare a destra per Via P. Toselli, dopo 250 m

svoltare a sinistra alla seconda traversa e prendere Viale Risorgimento, percorrerla per 450 m prima di arrivare a destinazione.

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

I beni oggetto di pignoramento sono parte integrante di un edificio residenziale, realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Taranto, costituito da un unico corpo di fabbrica servito da due differenti scale di cui ai civici 2 e 4 di Viale Risorgimento. L'edificio si sviluppa su tre piani: piano seminterrato adibito a cantinole pertinenziali alle abitazioni sovrastanti e due piani fuori terra, piano rialzato e secondo piano, destinati ad appartamenti per civili abitazioni, quattro per piano (ogni scala serve due appartamenti). Il fabbricato è isolato, presenta quindi quattro affacci, ed è dotato di area esterna pertinenziale disposta sul retro dello stesso, con accesso da Viale Mazzini.

1.4. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Appartamento

L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, è suddiviso in soggiorno (12,80 mq), cucina/pranzo (19,50 mq), cucinino (4,10 mq), disimpegno (2,80 mq), due camere da letto (letto A – 15,60 mq; letto B – 12,40 mq) e bagno (3,60 mq). La superficie utile complessiva è di 70,80 mq per un'altezza netta interna di 3,00 m.

L'unità immobiliare ha la zona giorno esposta a nord e ovest e la zona notte esposta a est; i vani, tranne il soggiorno, sono direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo delle aperture presenti sui tre affacci.

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

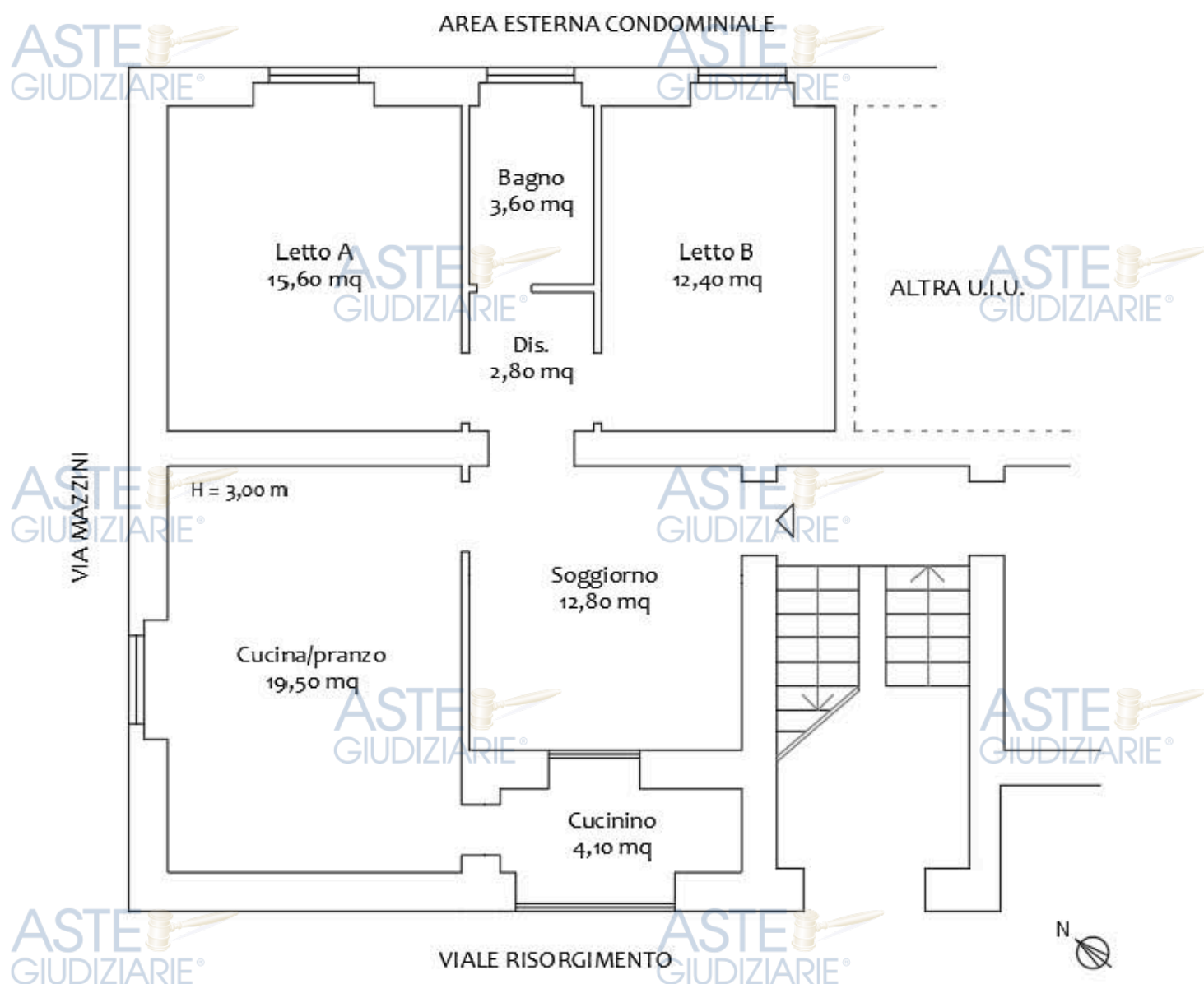


Figura 3: Planimetria appartamento

Cantinola

La cantinola, con ingresso a sinistra accedendo al corridoio comune, è costituita da un unico vano di 6,70 mq utili ed altezza netta interna di 2,00 m. Il locale presenta un affaccio ad est sull'area esterna condominiale.

Si riporta di seguito a titolo esemplificativo la planimetria della cantinola, così come rilevata, con l'indicazione dei vani e delle relative superfici (Fig. 4).

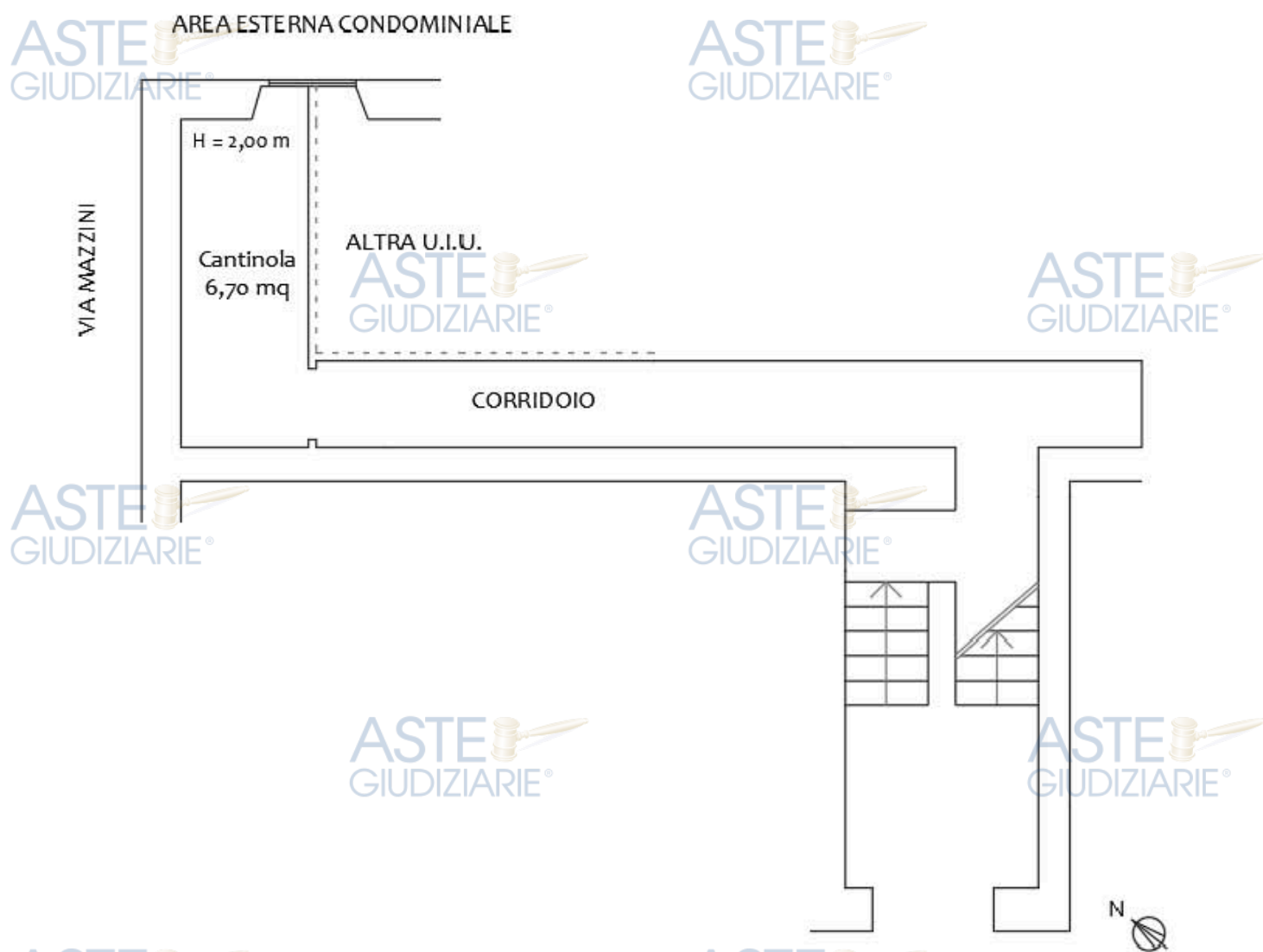


Figura 4: Planimetria cantinola

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

L'edificio residenziale è stato realizzato nella seconda metà degli anni 50 con struttura portante in muratura ed orizzontamenti costituiti da solai piani in latero - cemento. Esternamente si presenta completamente rifinito con intonaco e finitura in spatolato colorata. Il portone d'ingresso condominiale è in anticorodal. Il vano scala si presenta con la pavimentazione in monocottura di colore chiaro e le pareti rivestite parzialmente con elementi in ceramica dai colori chiari; le rampe sono rivestite con elementi in pietra.

La porta d'ingresso dell'appartamento è del tipo blindato. Internamente la pavimentazione è in gres di colore grigio chiaro e le pareti sono rivestite con intonaco per interni e tinteggiatura colorata. Il bagno (lavabo, bidet, water e vasca) ha una pavimentazione differente rispetto al resto dell'abitazione e le pareti sono per metà altezza rivestite con elementi in ceramica di colore bianco.

Il cucinino, ricavato nell'originaria veranda, ha le pareti rivestite con piastrelle in gres di colore grigio chiaro. Le porte interne sono in tamburato di legno di colore chiaro e sono del tipo ad anta battente. Gli infissi sono in pvc di colore bianco dotati di zanzariere e persiane esterne dello stesso materiale di colore verde scuro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante e gas, con allaccio alle rispettive reti, possiede acqua calda sanitaria per mezzo di scaldabagno elettrico ed è fornito di impianto di riscaldamento, data la presenza dei caloriferi in ghisa, attualmente non funzionante. Vi è, inoltre, la predisposizione per i condizionatori in cucina e nelle camere da letto.

Alla cantinola si accede dal corridoio comune, pavimentato con elementi in monocottura di vecchia fattura, mediante porta metallica di colore verde. Internamente la cantinola ha le pareti rivestite con intonaco per interni e l'infisso presente è costituito da grata metallica. Attualmente la cantinola si presenta priva di elemento divisorio con l'unità ad essa adiacente. È stata riscontrata la presenza di putrelle metalliche ancorate alle pareti e disposte all'intradosso del solaio di copertura non solo all'interno dell'immobile in esame ma anche in corrispondenza del corridoio. La loro apposizione, per natura del giunto sulle pareti, è sicuramente successiva all'edificazione dello stabile.

La cantinola è dotata del solo impianto elettrico.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni manutentive esterne, con necessità di rinnovo delle finiture. Internamente, l'intero piano seminterrato versa in pessime condizioni di manutenzione: le pareti contro terra sono interessate da estesi fenomeni infiltrativi, i quali hanno inevitabilmente aumentato il livello di umidità presente all'interno tale da causare l'elevato degrado dello strato di finitura anche all'intradosso del solaio (Foto 1).

L'appartamento versa anch'esso in sufficienti condizioni manutentive: si necessita il rinnovo degli impianti e delle finiture interne. In corrispondenza del cucinino sono state rinvenute manifestazioni di danno ascrivibili a fenomeni infiltrativi localizzati nella parte alta delle pareti a confine con il vano scala ed all'intradosso del solaio (Foto 2).



Foto 1



Foto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.7E° SUPERFICI UTILI RILEVATE

ASTE
GIUDIZIARIE®

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>
Soggiorno	12,80
Cucina/pranzo	19,50
Cucinino	4,10
Disimpegno	2,80
Letto A	15,60
Letto B	12,40
Bagno	3,60
<i>Superficie utile abitabile</i>	<i>70,80</i>
Cantinola	6,70
<i>Superficie utile non abitabile</i>	<i>6,70</i>

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 3 - Prospetto



Foto 4 - Vano scala



Foto 5 - Porta ingresso



Foto 6 - Soggiorno



Foto 7 - Soggiorno



Foto 8 - Cucina/pranzo



Foto 9 - Cucina/pranzo



Foto 10 - Cucinino



Foto 11 - Bagno

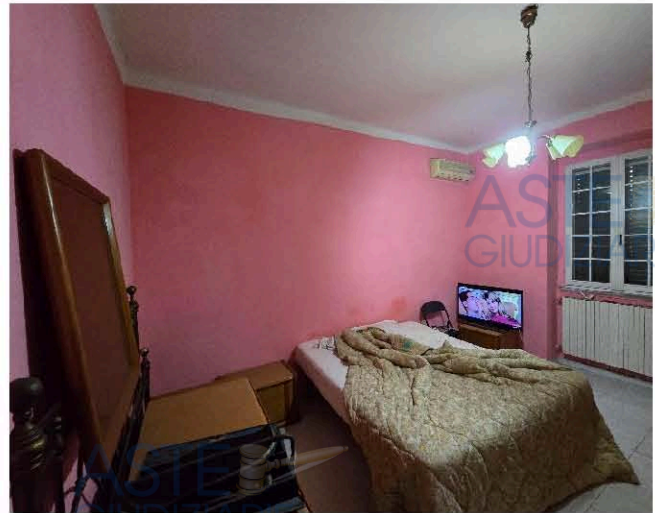


Foto 12 - Letto A



Foto 13 - Letto A



Foto 14 - Letto B



Foto 15 – Vano scala



Foto 16 – Corridoio comune



Foto 17 – Cantinola



Foto 18 – Cantinola

1.9. CONFINI

L'appartamento confina a nord con Via Mazzini, a sud con vano scala ed altra proprietà, ad est con l'area esterna condominiale e ad ovest con Viale Risorgimento.

La cantinola confina a nord con Via Mazzini, a sud con una cantinola di proprietà privata e con il corridoio d'accesso, ad est con l'area esterna condominiale e ad ovest con Viale Risorgimento.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Al fine di ricostruire lo stato legittimo dell'immobile, lo scrivente presentava istanza di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carosino in data 24.09.2025 prot. n. 11739.

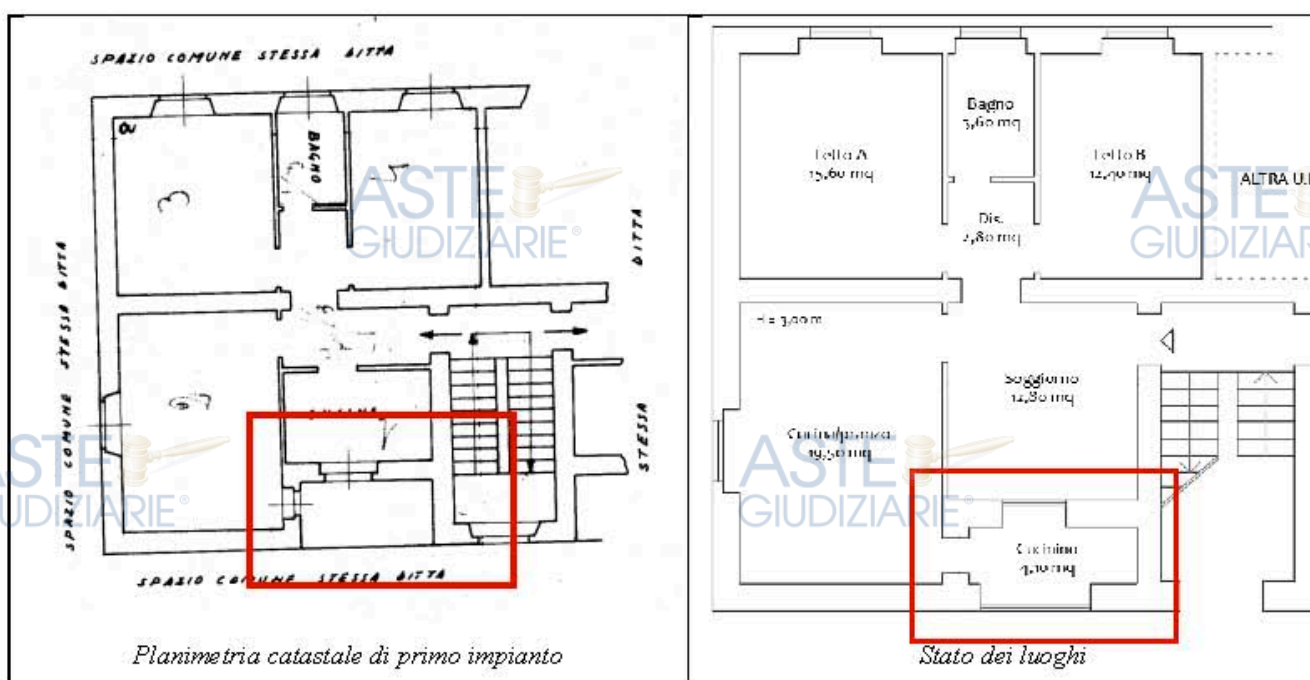
In data 30.09.2025 il sottoscritto si recava presso l'archivio edilizio constatando, con il personale di competenza, che non risultavano agli atti pratiche edilizie e/o titoli dell'immobile in oggetto. Ciò confermato anche dall'UTC con PEC del 30.09.2025.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

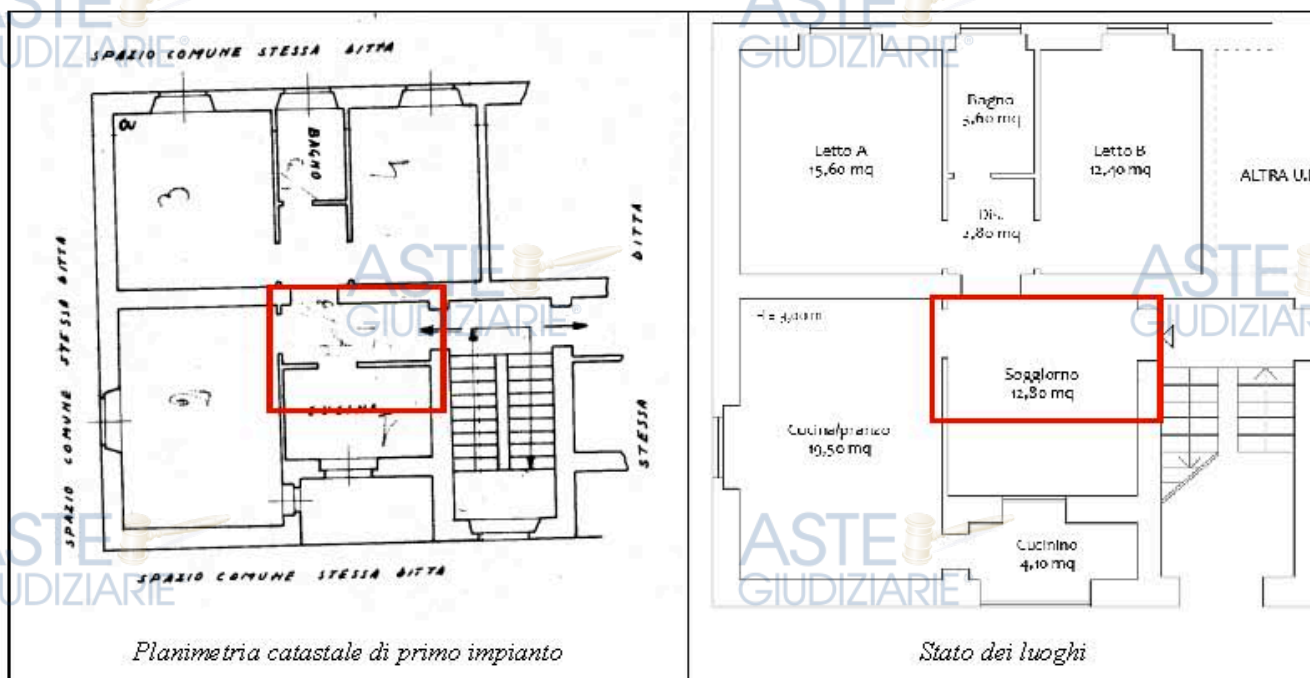
Non essendo stata rinvenuta alcuna pratica edilizia inerente agli immobili in esame, la valutazione della regolarità urbanistica mirata a definire lo stato legittimo degli stessi, verrà eseguita mediante confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato durante le operazioni peritali, e la planimetria catastale di primo impianto datata 09.04.1958. Si precisa che l'intero fabbricato di cui gli immobili de quo sono parte integrante è stato edificato dall'Istituto Autonomo di Case Popolari della Provincia di Taranto sicuramente in epoca antecedente al 01.09.1967 (prima dell'entrata in vigore della Legge n. 765/1967 che prevedeva l'obbligatorietà della pratica autorizzativa per immobili situati in tutto il territorio comunale).

Dal confronto sono emerse le seguenti difformità relative all'appartamento:

- A. Ampliamento dell'unità immobiliare mediante chiusura dell'originaria veranda a creare l'attuale cucinino.



B. Diversa distribuzione degli spazi interni.



Gli immobili ricadono, secondo il vigente P.R.G., in zona "Be - zona B di completamento", mentre secondo il P.P.T.R. non sono soggetti ad alcun tipo di vincolo.

Per quel che concerne la difformità di cui al punto A, trattasi di incremento volumetrico rientrante tra gli interventi di ristrutturazione edilizia subordinati al Permesso di Costruire (Art. 10 del DPR 380/2001). Nel caso di specie, l'ampliamento è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo. È possibile ottenere il titolo edilizio in sanatoria secondo quanto previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001, ovvero in caso in cui sia verificata la doppia conformità (conformità urbanistica ed edilizia sia al momento della presentazione della domanda che al momento della realizzazione dell'illecito) può essere rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria previo pagamento di una oblazione pari al doppio del contributo di costruzione della parte realizzata in difformità, che nel caso di specie ammonta a circa € 1.500,00.

In merito alla difformità di cui al punto B, la diversa distribuzione degli spazi interni è subordinata alla Comunicazione di Inizio Attività Asseverata (C.I.L.A.) (art. 6-bis del DPR 380/2001). In questo caso è stata eseguita in assenza di titolo abilitativo. Si può ottenere il titolo in sanatoria mediante la presentazione di una C.I.L.A. tardiva previo pagamento di una sanzione di € 1.000,00.

L'attività di sanatoria, quindi, prevederà un esborso complessivo, comprensivo dell'onorario del tecnico presentatore della pratica in sanatoria, delle sanzioni ed oblazioni nonché dei diritti di segreteria pari a circa € 4.500,00.

Gli immobili sono sprovvisti di agibilità. Pertanto, si renderà necessario acquisirla mediante la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.Agi.) (art. 24 del DPR 380/2001). Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di Certificato di Idoneità Statica (obbligatorio in assenza di collaudo strutturale), conformità degli impianti e pagamento della sanzione, di circa € 4.500,00.

In conclusione, per la verifica dello stato legittimo dell'immobile, verrà svolta l'attività di sanatoria urbanistica che prevederà un esborso complessivo di € 9.000,00.

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 ha evidenziato una difformità relativa all'ampliamento dell'unità immobiliare per la realizzazione del cucinino ed una inerente alla diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto, lo scrivente CTU ha provveduto ad eseguire variazione catastale mediante presentazione di apposita pratica Docfa registrata il 03.11.2025 con prot. n. TA0154275. Data la normativa vigente in ambito catastale, considerata altresì la differente destinazione d'uso delle due unità immobiliari originariamente censite con un unico subalterno, è stato necessario procedere con la divisione delle stesse e l'attribuzione di differenti subalterni e categorie per ognuna.

Si riportano di seguito i dati catastali post-variazione.

Dati catastali da atto di pignoramento							
Comune di Carosino (TA)							
Bene	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	3	1263	9	A/3	2	4,5 vani	€ 278,89
			10	C/2	1	7 mq	€ 13,74
<i>In ditta: [redacted] per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [redacted]; [redacted], per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con [redacted]</i>							

1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento 02.07.2025						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1 (½ + ½)	Atto di compravendita	Notaio Giovanna Pignatelli	12.09.2007	13.09.2007	17699
Carosino (TA) - Fg. 3, p.IIa 154 (ora 1263), sub. 1 (ora subb. 9 e 10)						

Note: tramite atto di compravendita per notar Giovanna Pignatelli del 12.09.2007, rep. n. 36064/10363, trascritto in Taranto il 13.09.2007 ai nn. 27260/17699, i coniugi [REDACTED] acquistavano dai coniugi [REDACTED] la piena proprietà, quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al piano rialzato e della pertinenziale cantinola al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in Carosino (TA) al Viale Risorgimento n. 2, censiti catastalmente al fg. 3, p.lla 154 (ora 1263), sub. 1 (ora subb. 9 e 10).

Note: ai coniugi [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento e della cantinola de quo è pervenuta tramite atto di compravendita per notar Rocco D'Amore del 14.12.2005 rep. n. 44816/20247, trascritto in Taranto il 16.12.2005 ai nn. 32458/20210, da potere di [REDACTED] (quota di $\frac{1}{4}$), [REDACTED] (quota di $\frac{1}{4}$), [REDACTED] (quota di $\frac{1}{4}$) e [REDACTED] (quota di $\frac{1}{4}$).

Note: ai sigg. [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento e della cantinola de quo (quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno) è pervenuta per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 15.12.2004, rep. n. 1124/2004, trascritto il 13.11.2007 ai nn. 34992/23115 da [REDACTED] (piena proprietà).

Non si rileva trascritta accettazione di eredità.

Note: al [REDACTED] la piena proprietà dell'appartamento e della cantinola de quo è pervenuta tramite atto di compravendita per notar Vittoria Calvi del 10.09.1997 rep. n. 53193, trascritto in Taranto il 30.09.1997 ai nn. 13672/11235, da potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Taranto.

1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie, la disamina puntuale dell'atto notarile oltre che degli atti catastali riportano le seguenti formalità sul bene pignorato:

Tabella 5: Trascrizioni

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
17038	12761	02.07.2025	Pignoramento immobiliare	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al piano rialzato e della pertinenziale cantinola al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in Carosino (TA) al Viale Risorgimento n. 2, censiti catastalmente al fg. 3, p.lla 1263, sub. 1 (ora subb. 9 e 10), in virtù di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto notificato il 16.05.2025.

Tabella 6: Iscrizioni

<i>Iscrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
27261	6950	13.09.2007	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]
<p>Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 95.000,00, totale € 285.000,00) per notar Pignatelli Giovanna con atto del 12.09.2007 rep. n. 36065/10364, iscritta il 13.09.2007 ai nn. 27261/6950, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà, quota indivisa di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al piano rialzato e della pertinenziale cantinola al piano seminterrato dello stabile residenziale sito in Carosino (TA) al Viale Risorgimento n. 2, censiti catastalmente al fg. 3, p.lla 1263, sub. 1 (ora subb. 9 e 10).</p>					

1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

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

- ✓ Gli immobili in esame sono parte integrante del condominio di Viale Risorgimento n. 2 che risulta attualmente sprovvisto di amministratore;
- ✓ L'importo mensile delle spese condominiali ordinarie è pari a circa € 60,00.
- ✓ Non ci sono spese insolute condominiali a carico degli immobili de quo riferite agli ultimi due anni.

1.16. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il bene era occupato a titolo gratuito dal [REDACTED]

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	90,36	100%	90,36
Muri perimetrali condivisi	4,38	50%	2,19
Superficie scoperta pertinenziale comunicante	0,00	30%	0,00

	0,00	10%	0,00
Superficie pertinenziale non abitabile	10,46	25%	2,62
	0,00	5%	0,00
Superficie commerciale			95,17

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 nonché al fabbricato di cui essa è parte integrante, 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.

Appartamento

Valore di mercato medio O.M.I.	815,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	720,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	750,00	€/mq
Valore medio unitario	761,67	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -16,80 %.

Valore di mercato unitario corretto	633,71	€/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 ricaverrebbe 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 [€]
3,22	306,11	3673,37

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	2 938,70 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	4,93	%
r corretto	5,28	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	584,57	€/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 detratta la somma relativa all'attività di sanatoria urbanistica e 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.

Tabella 7: Determinazione valore di mercato appartamento

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Spese sanatoria urbanistica	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
609,14	57 968,65 €	9 000,00 €	48 968,65 €	2 448,43 €	46 520,22 €

VALORE COMPLESSIVO: € 46.500,00**1.18. DESCRIZIONE SINTETICA**

Piena proprietà di un appartamento al piano rialzato e della pertinenziale cantinola al piano seminterrato dello stabile residenziale sito nella zona periferica occidentale di Carosino (TA) al Viale Risorgimento n. 2 angolo Via Mazzini, censiti in N.C.E.U. di detto Comune rispettivamente al fg. 3, p.lla 1263, sub. 9, cat. A/3, classe 2, 4,5 vani, rendita € 278,89 e al fg. 3, p.lla 1263, sub. 10, cat. C/2, classe 1, 7 mq, rendita € 13,74.

L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, è suddiviso internamente in soggiorno, cucina/pranzo, cucinino, disimpegno, due camere da letto ed un bagno, per una superficie utile complessiva di 70,80 mq; confina a nord con Via Mazzini, a sud con vano scala ed altra proprietà, ad est con l'area esterna condominiale e ad ovest con Viale Risorgimento. L'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive, denotate dalla presenza di danni da infiltrazione e dalla necessità di rinnovo delle finiture. È dotato di impianto elettrico, idrico, fognante e gas, con allaccio alle rispettive reti, possiede acqua calda sanitaria per mezzo di scaldabagno elettrico ed è fornito di impianto di riscaldamento, data la presenza dei caloriferi in ghisa, attualmente non funzionante. Vi è, inoltre, la predisposizione per i condizionatori in cucina e nelle camere da letto.

La cantinola, con ingresso a sinistra accedendo al corridoio in comune, è formata da un unico vano di 6,70 mq utili e confina a nord con Via Mazzini, a sud con una cantinola di proprietà privata e con il corridoio d'accesso, ad est con l'area esterna condominiale e ad ovest con Viale Risorgimento. Le condizioni di manutenzione sono scarse, dato che il locale è interessato da estesi fenomeni infiltrativi che hanno compromesso la salubrità degli ambienti e causato il degrado accentuato delle finiture interne.

Il fabbricato residenziale è stato edificato in epoca antecedente al 1958 dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Taranto. Sono state riscontrate difformità urbanistico – edilizie, ovvero ampliamento dell'unità immobiliare, diversa distribuzione degli ambienti interni ed assenza di agibilità, la cui attività di sanatoria prevederà un esborso di circa € 9.000,00. Dal punto di vista catastale sono state rettificate le difformità riscontrate tramite variazione catastale registrata in data 03.11.2025 con prot. n. TA0154275.

Il lotto è parte integrante del condominio di Viale Risorgimento n. 2 attualmente privo di amministratore ed è nell'utilizzo, a titolo gratuito, [REDACTED]

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

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

Mottola, li 18 novembre 2025

il CTU

dott. ing. Maurizio PUGLIESE

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