TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 38/2026 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

PREMESSA 3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI 8
ALLEGATI 8
SOPRALLUOGO 9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI 9
1. LOTTO UNICO 11
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE 11
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA 11
1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE IL BENE PIGNORATO 12
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO 13
1.5. MATERIALI E IMPIANTI 14
1.6. STATO MANUTENTIVO 15
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE 15
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 16
1.9. CONFINI 19
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA 19
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO 20
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE 23
1.13. COMODA DIVISIBILITA' 23
1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO 24
1.15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE 24
1.16. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE 25
1.17. STATO DI POSSESSO 25
1.18. CRITERI DI STIMA 26
1.19. DESCRIZIONE SINTETICA 29

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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) **38/2026** promossa da [redacted] contro:

- [redacted].

In data 02.03.2026 la sottoscritta Ing. Antonia D'ONGHIA ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 28.02.2026 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) *Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato. Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*
4) *Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).*
5) *A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i nuovo confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
6) *Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

porzioni di valore similare 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.);*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, nonchè 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI

Tabella 1: Descrizione degli immobili

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Procedura Esecutiva	**Immobile**	**Descrizione bene**
N. 38/2026 R.G.Es.	*Unico*	Piena proprietà per la quota di ½ ciascuno dell'appartamento posto al secondo piano sito in Taranto (TA) alla Via Ugo Foscolo n. 83, composto da tre vani ed accessori, riportato al Catasto dei Fabbricati al foglio 203, p.lla 331, sub. 6, Via Ugo Foscolo n. 83, piano 2, ctg. A/3, classe 3, vani 5, R.C. Euro 516,46, catastalmente soppresso e costituito da foglio 203, p.lla 3160, sub. 59.
	A FAVORE	[redacted]
	CONTRO	[redacted]
Titolarità: [redacted] *per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in comunione legale dei beni con* [redacted]*;* [redacted]*, per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in comunione legale dei beni* [redacted]*.*		

Dati catastali da atti							
Immobile	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
Comune di Taranto (TA)							
Unico	203	3160	59	A/3	3	5 vani	€ 516,46
In ditta: [redacted] *per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in comunione legale dei beni con* [redacted]*;* [redacted]*, per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in comunione legale dei beni con* [redacted]*.*							

ALLEGATI

All. 1) Verbale di sopralluogo
All. 2) Certificati di residenza
All. 3) Estratto atto di matrimonio
All. 4) Visura storica catastale pre-variazione
All. 5) Stralcio di mappa catastale
All. 6) Planimetria catastale pre-variazione
All. 7) Visura storica catastale post-variazione
All. 8) Planimetria catastale post-variazione
All. 9) Ricevute di variazione catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All. 10) Titolo di provenienza
All. 11) Documentazione urbanistica
All. 12) Contratto di locazione
All. 13) Nota di trascrizione pignoramento
All. 14) Certificazione notarile
All. 15) Ispezione ipotecaria
All. 16) Riassunto identificativi catastali
All. 17) Check list controllo sulla documentazione art. 567 cpc
All. 18) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

La scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali il 14.05.2026, alle ore 16:00, recandosi presso l'immobile pignorato sito in Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via Ugo Foscolo n. 85. Alla presenza del custode giudiziario Avv. Fabio Papalia e [redacted], la quale ha gentilmente garantito l'accesso ai luoghi, la deducente ha eseguito una esauriente rilevazione metrica e fotografica del bene, 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 e Tecnico del Comune di Taranto (TA) 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 unico, come di seguito riportato:

Tabella 2: LOTTO UNICO

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	**Descrizione bene**						
N. 38/2026 R.G.Es.	Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione al secondo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via Ugo Foscolo n. 85, confinante con detta via, con cortile interno, con l'unità immobiliare facente parte dello stesso stabile e con l'appartamento del condominio di Via Ugo Foscolo n. 87.						
	Fg.	**P.lla**	**Sub.**	**Cat.**	**Cl.**	**Consistenza**	**Rendita**
	203	3160	85 (ex 59)	A/3	3	5 vani	€ 516,46

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In ditta: [redacted] *per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in comunione legale dei beni con* [redacted]*;* [redacted] *per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in comunione legale dei beni con* [redacted]*.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione al secondo piano dello stabile residenziale, dotato di ascensore, sito in Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via Ugo Foscolo n. 85, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 203, p.lla 3160, sub. 98 (ex 59), cat. A/3, classe 3, 5 vani, rendita € 516,46.

L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, si presenta suddiviso in ingresso/disimpegno, cucina, cucinino (veranda chiusa), soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio; dispone anche di un balcone con affaccio su Via Ugo Foscolo.

L'abitazione confina a nord con l'unità immobiliare di cui al condominio di Via Foscolo 87, a sud con l'appartamento con accesso dallo stesso pianerottolo, ad est con Via Ugo Foscolo e ad ovest con il cortile interno.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel quartiere Tamburi dell'abitato di Taranto (TA), in una zona completamente urbanizzata caratterizzata da stabili residenziali a medio/alta densità abitativa e dotata di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità. L'area è ben servita dal servizio di trasporto urbano.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione immobile

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione: Lat. 40°29'28.51"N, 17°13'41.41"E.

Il lotto è raggiungibile entrando in Taranto da Via per Massafra (Porto Mercantile) seguendo le indicazioni di seguito: da Via per Massafra prendere Vico del Ponte, dopo 160 m svoltare a sinistra per Via Napoli, dopo 450 m continuare su Via Raimondello Ordini, dopo 170 m alla rotonda prendere la seconda uscita e rimanere su Via Orsini, dopo 550 m svoltare a destra per Via Ugo Foscolo, dopo 100 m svoltare a destra e percorrere la via per circa 30 m prima di arrivare a destinazione.

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

Il lotto in esame è inserito in uno stabile residenziale con ingresso da Via Ugo Foscolo n. 85, ovvero dalla strada chiusa perpendicolare alla principale Via Ugo Foscolo. Lo stesso si sviluppa su sette piani: piano terra ospitante locali commerciali e sei piani in elevazione destinati ad appartamenti per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

civile abitazione, due per piano. Il fabbricato è adiacente ad un altro stabile e presenta tre affacci, uno sulla pubblica via, uno su altre proprietà ed uno sul cortile interno. L'accesso ai piani superiori avviene mediante vano scala interno ed ascensore.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'abitazione, con ingresso a sinistra salendo le scale, è suddivisa in ingresso/disimpegno (9,50 mq), cucina (13,20 mq), cucinino ricavato nell'originario balcone (5,70 mq), soggiorno (26,60 mq), due camere da letto (letto A – 13,40 mq; letto B – 18,00 mq), ripostiglio (2,70 mq) e bagno (5,80 mq). La superficie utile complessiva è pari a 94,90 mq per un'altezza netta interna di 3,00 m. L'appartamento possiede anche un balcone (6,00 mq) con affaccio su Via Foscolo.

L'immobile non ha esposizione ottimale (cucina esposta a nord/ovest), presenta un affaccio ad est ed uno ad ovest ed ha buona illuminazione.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

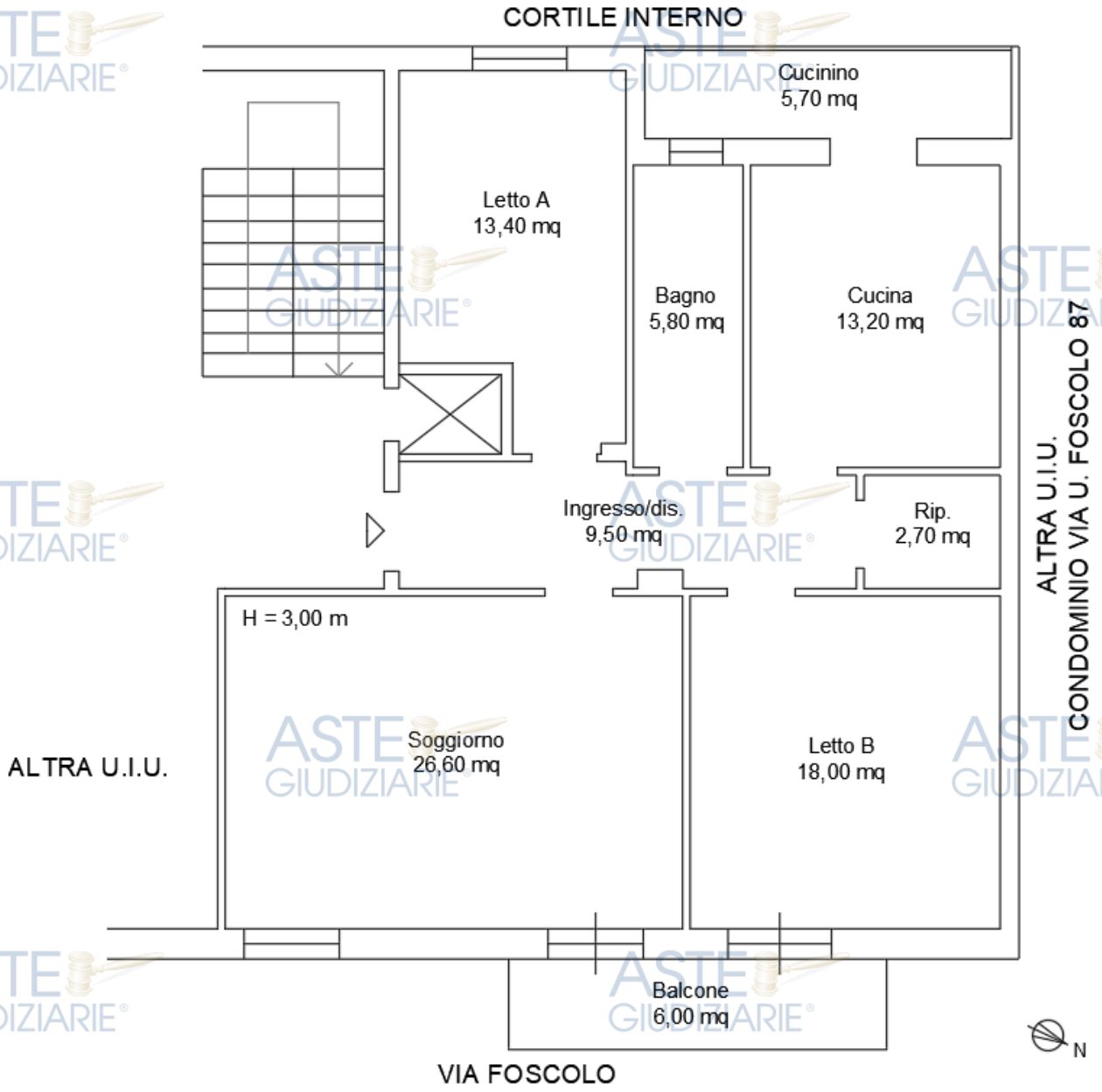


Figura 3: Planimetria appartamento

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato residenziale di cui fa parte il lotto in esame è un edificio realizzato nella seconda metà degli anni 60 con struttura portante intelaiata in c.a. e solai piani in latero – cemento. Le chiusure perimetrali sono rivestite al piano terra con elementi in pietra di colore chiaro, mentre ai restanti piani presentano un rivestimento realizzato con intonaco e finitura del tipo spatolato colorato. Il portone condominiale è in anticorodal di colore marrone, protetto da pensilina. L'androne d'ingresso è pavimentato con elementi in graniglia di marmo, mentre le scale sono rivestite con marmo di colore chiaro, ed ha le pareti in parte rivestite con piastrelle di colore azzurro.

La porta d'ingresso all'appartamento è in legno di colore marrone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'interno la pavimentazione è in graniglia di marmo di colore chiaro, probabilmente risalente all'epoca di realizzazione del fabbricato, mentre le pareti sono rivestite con intonaco e tinteggiatura colorata. Nel soggiorno, ingresso e letto A è presente l'abbassamento del soffitto per l'alloggio dei faretti d'illuminazione. Il bagno (lavabo, bidet, water e vasca) ha una pavimentazione e piastrellatura delle pareti in ceramica di colore chiaro. Il cucinino è stato ricavato nell'originario balcone, chiuso con un sistema di vetrate scorrevoli in anticorodal. Le pareti sono rivestite con elementi in ceramica di colore chiaro ed è presente anche una cucina in muratura.

Le porte interne sono in legno di vecchia fattura. Gli infissi prospicienti Via Foscolo sono in legno a singolo vetro di colore bianco, dotati di oscuranti nello stesso materiale, risalenti all'epoca di edificazione. Le porte finestre dispongono anche di persiane esterne in legno. Gli infissi con affaccio sul cortile interno sono stati sostituiti in epoca recente e sono in pvc di colore marrone, dotati di persiane esterne dello stesso materiale e colore.

Il balcone ha parapetto costituito da ringhiera metallica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante con allaccio alle rispettive reti; è servito anche dal servizio di erogazione gas metano. Possiede acqua calda per mezzo di scaldabagno elettrico e non dispone di un impianto di riscaldamento.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni manutentive, con necessità di rinnovo delle finiture interne. L'appartamento versa anch'esso in discrete condizioni manutentive. Non sono stati rilevati danneggiamenti 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

Ambiente	*Superficie utile [mq]*
Ingresso/disimpegno	9,50
Cucina	13,20
Cucinino	5,70
Soggiorno	26,60
Letto A	13,40
Letto B	18,00
Ripostiglio	2,70
Bagno	5,80

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie utile abitabile	***94,90***
Balcone	6,00
Superficie scoperta	***6,00***

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

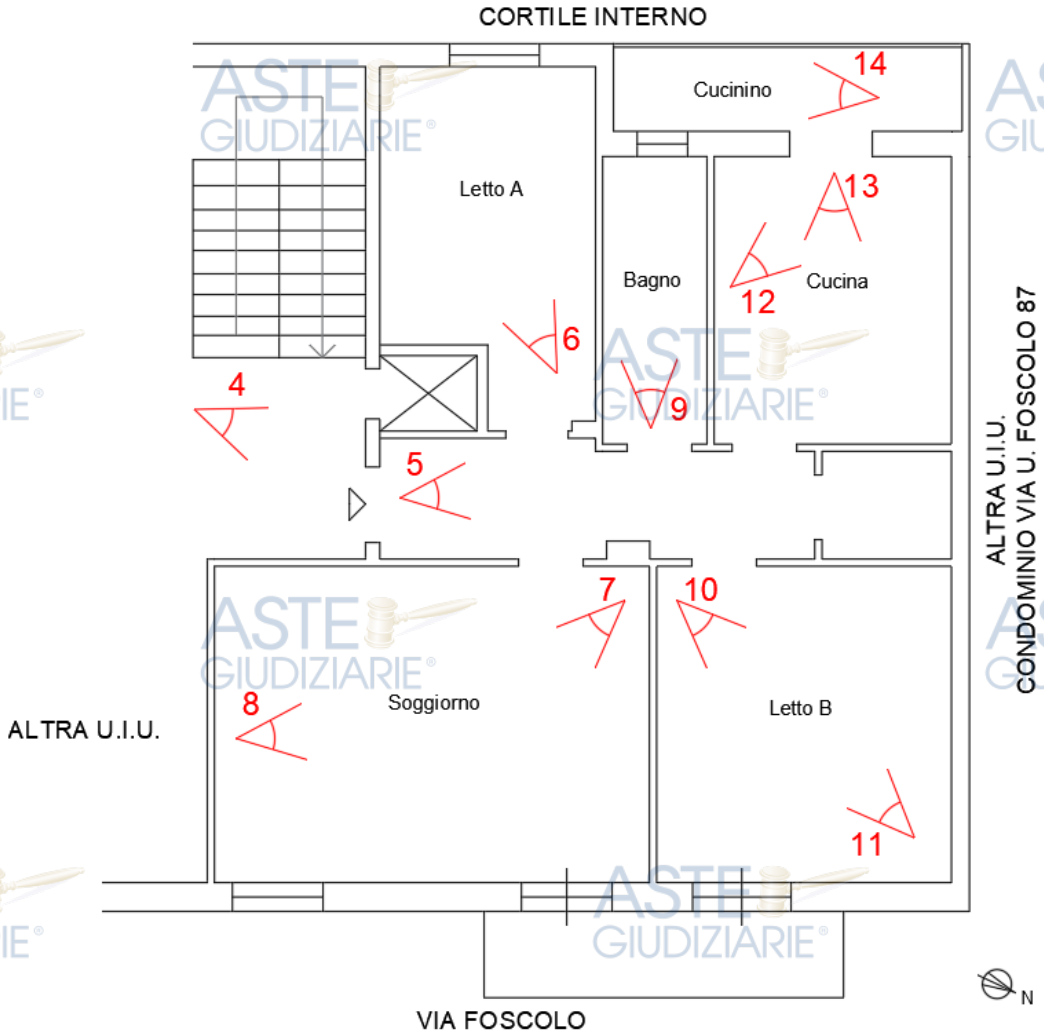


Figura 4: Pianta coni visivi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 1



Foto 2

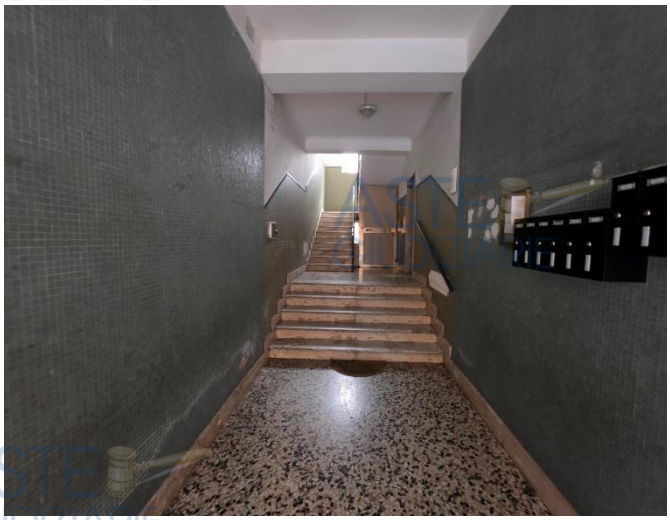


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Foto 13



Foto 14

1.9. CONFINI

Durante l'esecuzione del sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che l'abitazione confina a nord con l'unità immobiliare di cui al condominio di Via Foscolo 87, a sud con l'appartamento con accesso dallo stesso pianerottolo, ad est con Via Ugo Foscolo e ad ovest con il cortile interno.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare lo stato legittimo del lotto pignorato, la sottoscritta CTU effettuava accesso agli atti presso l'archivio edilizio del Comune di Taranto riscontrando la presenza della seguente documentazione urbanistica:

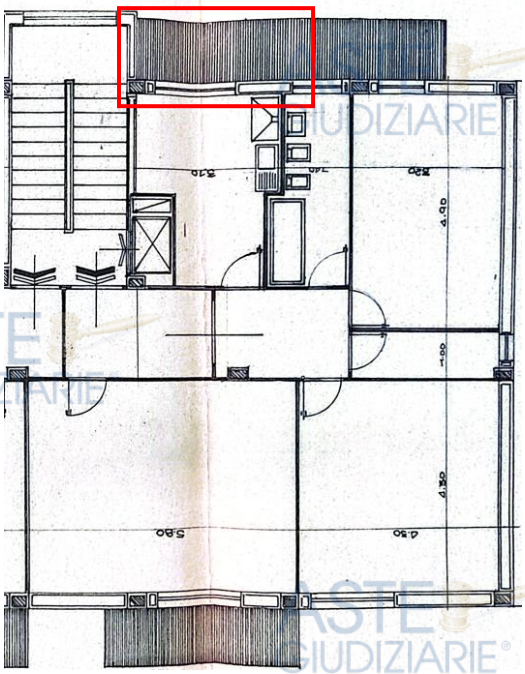
- Licenza Edilizia rilasciata il 14.03.1963 per la realizzazione di un fabbricato costituito da pianterreno e cinque piani superiori in Via U. Foscolo n. 85;
- Licenza Edilizia rilasciata il 18.09.1964 per la sopraelevazione del sesto piano;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2 (pratica n. 472, anno 1965) rilasciata il 10.01.1966 per la sanatoria del sesto e settimo piano;
- Dichiarazione di abitabilità n. 254 rilasciata il 09.03.1965 relativa al piano terra e ai cinque piani superiori dello stabile in esame.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

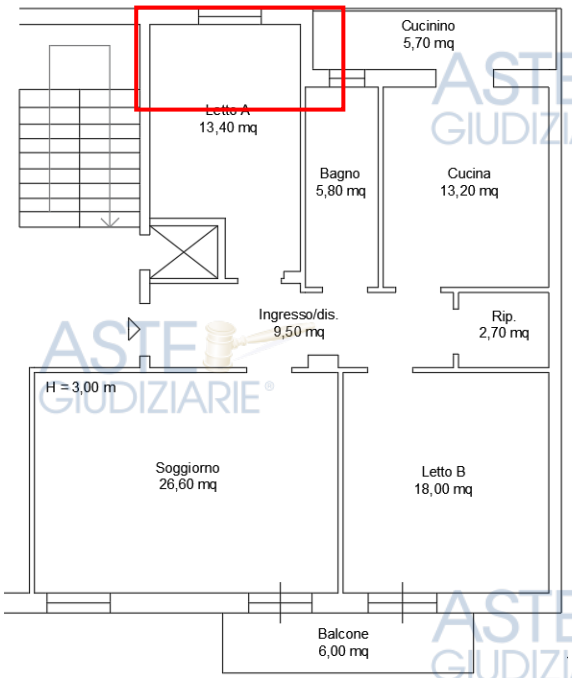
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato durante le operazioni peritali e quanto rappresentato graficamente negli elaborati a corredo della pratica autorizzativa sono emerse le seguenti difformità:

A. Ampliamento della camera da letto A di circa 4,5 mq di superficie lorda;

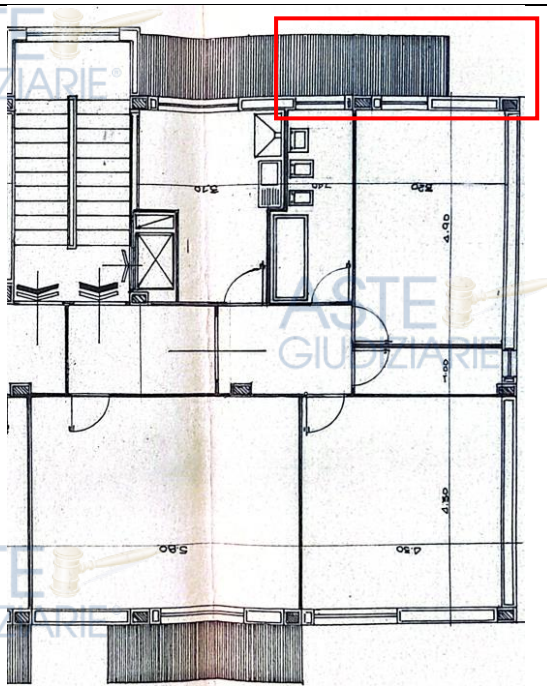


Planimetria concessionata

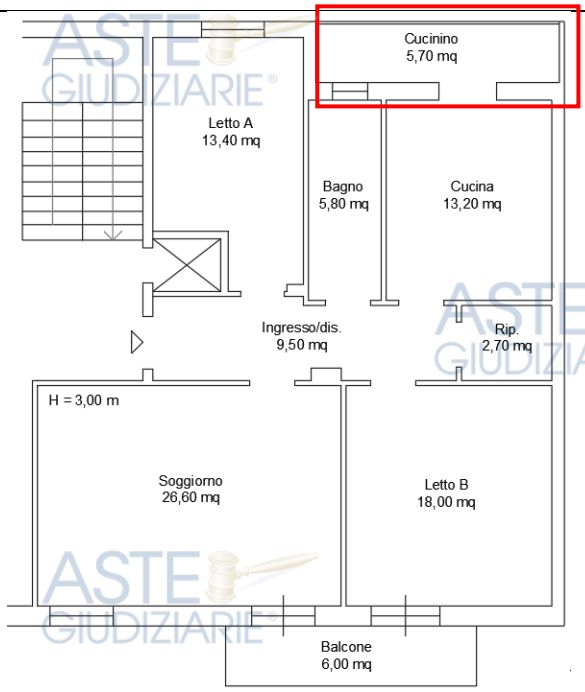


Stato di fatto

B. Spostamento della posizione del balcone prospiciente il cortile interno;



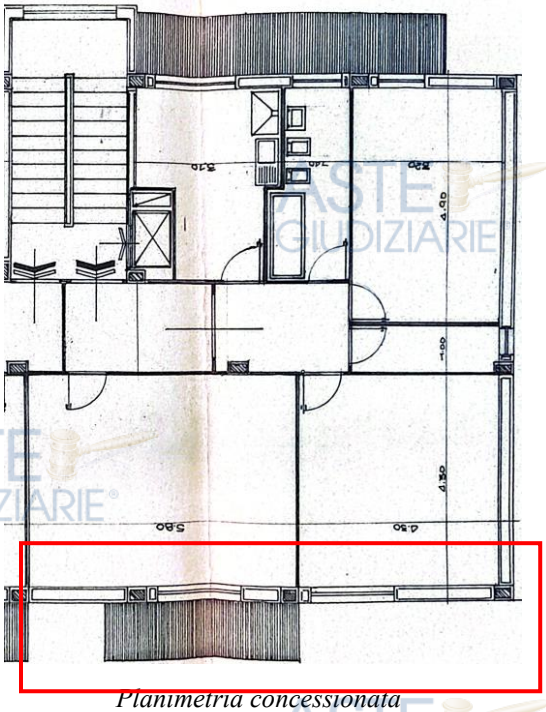
Planimetria concessionata



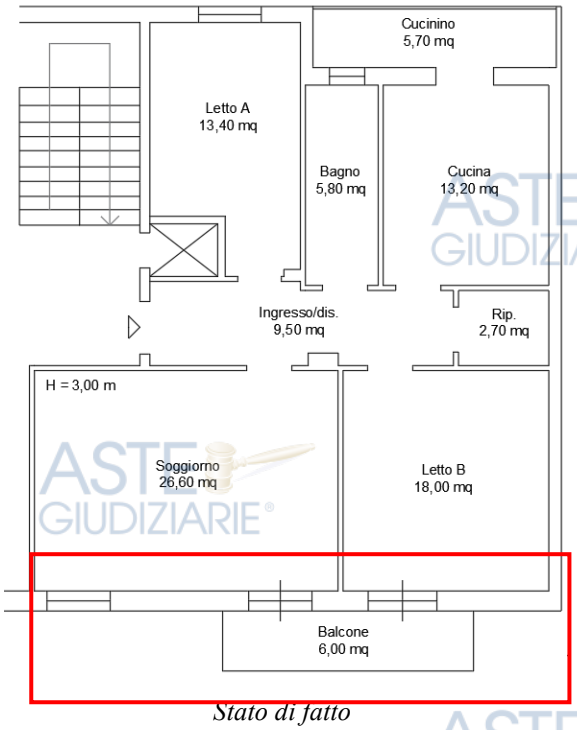
Stato di fatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C. Differente posizionamento del balcone prospiciente la Via Ugo Foscolo e variazione prospettica per la realizzazione dell'apertura finestrata nel vano soggiorno.

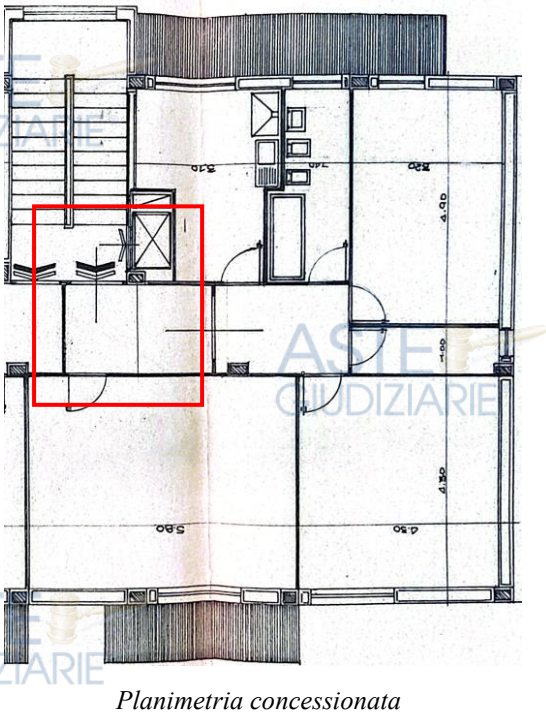


Planimetria concessionata

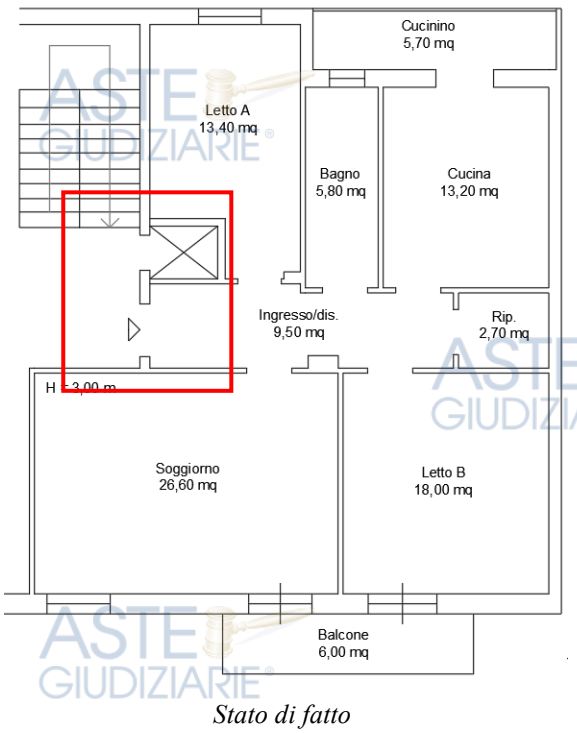


Stato di fatto

D. Diversa delimitazione tra proprietà esclusiva e parte comune, dovuta al fatto che la porzione dell'ingresso dell'appartamento è stata inglobata nel vano scala comune.



Planimetria concessionata



Stato di fatto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

E. Diversa distribuzione degli spazi interni;

F. Chiusura dell'originario balcone prospiciente il cortile interno a creare l'attuale cucinino.

Si precisa che l'immobile ricade all'interno del vigente P.R.G. comunale in zona "D5-B3 – Zona edilizia di tipo C"; secondo il P.A.I. ed il P.P.T.R. non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

Le difformità di cui ai punti A, B e C riguardano aspetti plano-volumetrici e prospettici del fabbricato, ricadenti tra gli interventi subordinati al Permesso di Costruire (art. 10 del DPR 380/2001). Tali differenze si ripresentano in maniera identica e continuativa su tutti i piani dell'edificio, a giustificare e accertare che gli interventi sono stati realizzati durante l'edificazione dell'intero stabile e, quindi, nel periodo di validità del titolo autorizzativo, configurandosi come interventi in parziale difformità al permesso di costruire.

Per quel che riguarda la difformità indicata al punto A, c'è stato un incremento di superficie lorda (ampliamento letto A) di 4,5 mq. Stante quanto sopra detto, tale incremento rientra tra quelli normati dall'art. 34-bis del DPR 380/2001. Ovvero il mancato rispetto della superficie lorda non costituisce violazione edilizia in quanto è contenuto nel limite del 5% delle misure previste nel titolo abilitativo (per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 100 mq). In questo caso l'incremento di 4,5 mq è inferiore al 5% (5,15 mq).

Le difformità di cui ai punti B e C riguardano invece variazioni prospettiche del fabbricato (diversa collocazione dei balconi in facciata e realizzazione di nuova apertura finestrata) suscettibili di regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001 [*articolo introdotto dalla Legge 105/2024 – Decreto Salva Casa*]. Ovvero, in caso di conformità dell'intervento alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione ed alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, è possibile ottenere il rilascio del P.d.C. in sanatoria previo pagamento di una oblazione pari al doppio del contributo di costruzione, pari a circa € 1.500,00.

La difformità di cui al punto D è plausibilmente riconducibile ad un intervento di distribuzione interna eseguito durante l'edificazione dell'intero stabile, rientrando tra gli interventi eseguiti in parziale difformità al permesso di costruire. Pertanto, anche in questo caso la regolarizzazione avviene mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del DPR 380/2001.

La diversa distribuzione degli spazi interni, di cui al punto E, rientra tra gli interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) secondo l'art. 6-bis del DPR 380/2001. Nel caso di specie, la regolarizzazione è assentita mediante presentazione di una C.I.L.A. tardiva ed il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pagamento di una sanzione di € 1.000,00.

La difformità di cui al punto F riguarda un incremento della superficie lorda subordinato a permesso di costruire (art. 10 del DPR 380/2001). Tale intervento è sicuramente stato realizzato in assenza di titolo edilizio autorizzativo e, pertanto, si configura come intervento realizzato in assenza di permesso di costruire (art. 33 del DPR 380/2001). In questo caso è possibile ottenere il titolo in sanatoria in accordo a quanto previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001, ovvero previo accertamento della doppia conformità urbanistica ed edilizia e pagamento di una oblazione pari a circa € 2.500,00.

Il tutto per un costo complessivo, comprensivo di sanzioni, oblazioni, diritti di segreteria ed onorario del tecnico presentatore della pratica edilizia, di circa **€ 7.500,00**.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti è emersa una difformità relativa all'ampliamento dell'unità immobiliare per chiusura della veranda. Pertanto, è stata eseguita variazione catastale mediante presentazione di apposita pratica DOCFA registrata il 29/05/2026 prot. n. TA0067645.

Si riportano di seguito i dati catastali post-variazione.

Tabella 4: Dati catastali post-variazione

Dati catastali da atti							
Immobile	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
Comune di Taranto (TA)							
Unico	203	3160	98	A/3	3	5 vani	€ 516,46
In ditta [redacted] *per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in comunione legale dei beni con* [redacted]; [redacted] *per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in comunione legale dei beni con* [redacted].							

1.13. COMODA DIVISIBILITA'

La scrivente CTU ha valutato opportunatamente 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.14. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento immobiliare: 03 febbraio 2026						
Diritto	**Quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascritto**	**N.R.P.**
Proprietà	1/1 [½+ ½]	Atto di compravendita	Notaio Magda Garofalo	12.03.2009	13.03.2009	4167
Taranto (TA) - Fg. 203, P.lla 331 (ora 3160), sub. 6 (ora 98)						
Note: tramite atto di compravendita per notar Magda Garofalo del 12.03.2009, rep. n. 32690/12758, trascritto in Taranto il 13.03.2009 ai nn. 6518/4167, i coniugi [redacted] acquistavano dal [redacted] la piena proprietà, quota indivisa di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al secondo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via Ugo Foscolo n. 85, censito in NCEU al fg. 203, P.lla 331 (ora 3160), sub. 6 (ora 98).						
Note: al [redacted] la piena proprietà del bene in esame è pervenuta per certificato di denunciata successione del 10.07.2007 rep. n. 1127/2007, trascritto il 26.10.2010 ai nn. 30297/20288, dalla [redacted].						
Note: risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità per notar Magda Garofalo del 12.03.2009, rep. n. 32690/12758, trascritto il 13.03.2009 ai nn. 6517/4166 a favore di [redacted] contro [redacted]						
Note: risulta trascritto il verbale di pubblicazione testamento per notar Rocco D'Amore del 27.02.2007, rep. n. 45880, trascritto il 06.03.2007 ai nn. 7098/4700 a favore di [redacted] contro [redacted]						
Note: a [redacted] la piena proprietà del bene era pervenuta come di seguito: - quota di ¼ per atto di compravendita per notar Salvatore Mobilio del 19.10.1973, trascritto il 05.11.1973 ai nn. 64095/57647; - quota di ¼ in virtù di successione di [redacted], denuncia n. 37 volume n. 115, non trascritta; - quota di ½ per atto di compravendita per notar Vincenzo Palmieri del 02.08.1964, trascritto il 11.07.1964 ai nn. 37114/34669.						

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 6: Trascrizione

Trascrizione					
N.R.G.	**N.R.P.**	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
2780	2126	03.02.2026	Pignoramento immobiliare	[redacted]	[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Note: Pignoramento immobiliare a favore di [redacted]. contro [redacted] per la piena proprietà, quota indivisa di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al secondo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via Ugo Foscolo n. 85, censito in NCEU al fg. 203, P.lla 3160 (ex 331), sub. 59 (ex 6), in virtù di atto giudiziario della Corte d'Appello di Lecce – Sezione distaccata di Taranto – n. 6464 del 28.01.2026.

Tabella 7: Iscrizione

Iscrizione					
N.R.G.	**N.R.P.**	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
6519	1605	13.03.2009	Ipoteca volontaria	[redacted]	[redacted]
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato (somma complessiva € 180.000,00, capitale € 90.000,00), rogata dal notaio Magda Garofalo il 12.03.2009, rep. n. 32691/12759, iscritta il 13.03.2009 ai nn. 6519/1605 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 secondo piano dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via Ugo Foscolo n. 85, censito in NCEU al fg. 203, P.lla 3160 (ex 331), sub. 59 (ex 6).					

1.16. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE

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

- L'appartamento in esame è parte integrante del Condominio di Via Ugo Foscolo n. 85 amministrato dal sig. [redacted];
- L'importo mensile delle spese condominiali ordinarie è di circa € 28,00;
- Le spese insolute, relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria condominiale, ammontano a circa € 1.500,00.

1.17. STATO DI POSSESSO

La scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da terzi in virtù di contratto di locazione stipulato il 17.10.2022 tra i locatori [redacted] ed i conduttori [redacted], registrato il 18.10.2022 al n. 8379/serie 3T.

In data 19.02.2024 è subentrato il [redacted] al posto del [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Parte locatrice	*Parte conduttrice*	*Immobile*	*Durata*	*Canone*	*Registrazione*
[redacted]	[redacted]	Appartamento al 2° piano sito in Taranto alla Via Ugo Foscolo n. 85 (in NCEU fg. 203, p.lla 3160, sub. 59)	18.10.2022 – 17.10.2026	€/anno 4.800,00	Taranto – 18.10.2022 – n. 8379/3T

Al fine di verificare la congruità del canone di locazione così come definito dal contratto suddetto, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire un'analisi dei prezzi di locazione di mercato riferiti ad immobili similari a quello in esame (per stessa zona, accessibilità, tipologia costruttiva, stato di manutenzione, ecc.), acquisendo le informazioni sia dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che su agenzie specializzate operanti in zona. Le informazioni sono riferite al momento della stipulazione del contratto, ovvero secondo semestre del 2022.

Immobile	**Superficie convenzionale [mq]**	**Valore locazione unitario [€/mq]**	**Canone di locazione mensile [€/mese]**	**Canone di locazione annuo [€/anno]**
Appartamento	111,10	3,58	398,11	4777,30

Il canone di locazione annuale determinato dallo scrivente, riferibile al secondo semestre del 2022, è di circa € 4.777,00.

1.18. 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.

Tipologia di superficie	*mq*	*Misura di computazione*	*Totale [mq]*
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	108,10	100%	108,10
Muri perimetrali condivisi	2,40	50%	1,20
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	6,00	30%	1,80
	0,00	10%	0,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superficie pertinenziale non abitabile	0,00	50%	0,00
	0,00	5%	0,00
		Superficie commerciale	**111,10**

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 intrinsechi ed estrinsechi 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.	370,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	480,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	650,00	€/mq
Valore medio unitario	**500,00**	**€/mq**

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -1,80 %.

Valore di mercato unitario corretto	**491,00**	**€/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 loro a cui vengono detratte le spese (circa pari al 20% del reddito lordo)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

r = saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione *r* da utilizzare deve essere corretto in funzione di alcuni parametri che rappresentano le caratteristiche di localizzazione, posizione, tipologiche e produttive del complesso edilizio e dell'ambiente circostante.

Per il calcolo del reddito lordo totale è stato determinato un valore medio di canone mensile desunto dai dati ottenuti dalla consultazione delle fonti di cui sopra.

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
4,00	444,40	5332,80

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	4 266,24 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	11,68	%
r corretto	8,36	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	**459,57**	**€/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 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 regolarizzazione urbanistica e le spese insolute condominiali.

Tabella 8: Determinazione valore di mercato

Prezzo unitario [€/mq]	*Prezzo totale*	*Sanatoria edilizia*	*Spese condominiali insolute*	*Valore di stima*	*Riduzione per vizi del 5%*	*Valore di mercato stimato*
475,28	52 804,04 €	7 500,00 €	1 500,00 €	43 804,04 €	2 190,20 €	**41 613,84 €**

VALORE LOTTO UNICO: € 41.600,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.19. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione al secondo piano dello stabile residenziale, dotato di ascensore, sito in Taranto (TA) – quartiere Tamburi – alla Via Ugo Foscolo n. 85, censito in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 203, p.lla 3160, sub. 98 (ex 59), cat. A/3, classe 3, 5 vani, rendita € 516,46 e confinante a nord con l'unità immobiliare di cui al condominio di Via Foscolo 87, a sud con l'appartamento con accesso dallo stesso pianerottolo, ad est con Via Ugo Foscolo e ad ovest con il cortile interno.

L'appartamento, con ingresso a sinistra salendo le scale, si presenta suddiviso in ingresso/disimpegno, cucina, cucinino (veranda chiusa), soggiorno, due camere da letto, bagno e ripostiglio, per una superficie utile di 94,90 mq ed altezza netta interna di 3,00 m; dispone anche di un balcone di 6 mq con affaccio su Via Ugo Foscolo.

Le condizioni manutentive nel complesso sono sufficienti, l'immobile è completamente rifinito ma con infissi e finiture di vecchia realizzazione; è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario con allaccio alle rispettive reti ed è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

L'unità immobiliare è inserita in uno stabile residenziale realizzato negli anni 60 in virtù di Licenza Edilizia rilasciata il 14.03.1963 e successive L.E. del 18.09.1964 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2 del 10.01.1966; è dotato di Dichiarazione di abitabilità n. 254 rilasciata il 09.03.1965.

Sono state riscontrate difformità urbanistiche relative a variazioni prospettiche, ampliamento volumetrico per chiusura del balcone e diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo per l'attività di sanatoria ammonta a circa € 7.500,00, debitamente conteggiati nella determinazione del valore di stima del bene.

Dal punto di vista catastale è stata riscontrata la difformità relativa all'ampliamento dell'unità immobiliare per cui si è resa necessaria la rettifica catastale avvenuta mediante pratica DOCFA registrata il 29.05.2026 prot. n. TA0067645.

L'immobile è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione stipulato il 17.10.2022 tra i locatori [redacted] ed i conduttori [redacted] registrato il 18.10.2022 al n. 8379/serie 3T. Il contratto ha validità dal 18.10.2022 al 17.10.2026 con un canone annuo di € 4.800,00. In data 19.02.2024 è subentrato il [redacted] al posto del [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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Mottola, lì 4 giugno 2026

Il CTU
dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009