

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 367/2023 R.G. Es.

LOTTO UNICO

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

“ [REDACTED] ”

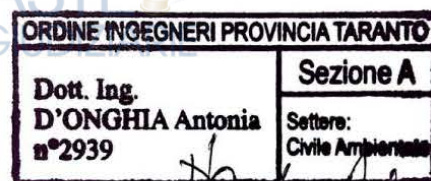
contro

“ [REDACTED] ”



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

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



Antonia D'Onghia

INDICE

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	10
1. LOTTO UNICO.....	11
1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	11
1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	11
1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	13
1.4. MATERIALI E IMPIANTI.....	15
1.5. STATO MANUTENTIVO	16
1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE.....	16
1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	17
1.8. CONFINI.....	21
1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	21
1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO	21
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	22
1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	23
1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	23
1.14. STATO DI POSSESSO	24
1.15. CRITERI DI STIMA	24
1.16. DESCRIZIONE SINTETICA.....	26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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) 367/2023 promossa da [REDACTED] contro:

- [REDACTED]

In data 20.12.2023 la sottoscritta Ing. Antonia D'ONGHIA ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 20.12.2023 con la quale il sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Andrea PAIANO chiedeva alla CTU di provvedere:

- 1) *a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.):*
- 2) *Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173*

bis co. 1, n. 7). Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

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

7) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

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

10) *al allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti*

di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

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

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

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

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

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

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

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

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla l.n. 675/96;

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE⁷
GIUDIZIARIE®

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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
Procedura Esecutiva	Immobile	Descrizione bene
N. 367/2023 R.G.Es.	<u>1</u>	Piena proprietà per 1/1 [REDACTED]: abitazione di tipo popolare in Comune di Massafra, Calle Portararo 14/A, censito al NCEU di detto Comune al foglio 115, part. 1486, sub. 13, categoria A/4, vani 4, piano n. 1;
	<u>2</u>	Piena proprietà per 1/1 [REDACTED]: magazzini e locale deposito in Comune di Massafra, Vicolo III Portararo 12, censito al NCEU di detto Comune al foglio 115, part. 1493, sub. 2, categoria C/2, 12 mq, piano n. T
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]
<i>Titolarità: [REDACTED], per la piena proprietà quale bene personale.</i>		

<i>Dati catastali da atti</i>							
Immobile	Fg.	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Comune di Massafra (TA)							
<u>1</u>	115	1486	13	A/4	3	4 vani	€ 206,58
<u>2</u>	115	1493	2	C/2	3	12 mq	€ 17,97
<i>In ditta: [REDACTED], per la piena proprietà quale bene personale.</i>							

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza
- All. 4) Certificato di stato civile
- All. 5) Visura storica catastale
- All. 6) Stralcio di mappa catastale
- All. 7) Planimetria catastale
- All. 8) Titolo di provenienza
- All. 9) Documentazione urbanistica
- All. 10) Nota di trascrizione pignoramento

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

SOPRALLUOGO

La scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 08.02.2024 alle ore 09:30, previa comunicazione inviata all'esecutato tramite raccomandata AR del 17.01.2024, recandosi presso gli immobili pignorati sito in Massafra (TA) al Vico III Portararo n. 12. Al sopralluogo presiedeva il sig. Giuseppe Sallustio per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, quale ausiliario del G.E.. La sottoscritta, dopo aver appurato che i due immobili erano parte integrante di un'unica abitazione con ingresso dal civico 12 di Vico III Portararo, ha eseguito ripetuti tentativi citofonici senza alcun esito. Pertanto, non essendo stato possibile accedere allo stabile, sono stati lasciati avvisi nella cassetta postale al fine di prendere contatti con gli occupanti di detto bene e concordare un'ulteriore data per eseguire il sopralluogo.

Successivamente, a seguito di contatti telefonici con [REDACTED], il quale si qualificava come conoscente dell'esecutato [REDACTED], la scrivente si recava nuovamente presso il bene in esame il giorno 12.02.2024 alle ore 15:30. In tale data, alla presenza del sig. [REDACTED] e del sig. Giuseppe Sallustio per l'I.V.G., la sottoscritta eseguiva un'esauriente rilevazione metrica e fotografica del bene, accertandosi che lo stesso risultava occupato a titolo gratuito dal sig. [REDACTED].

Inoltre, al fine di recuperare la documentazione allegata alla presente perizia, sono state effettuate visite presso gli Uffici di Stato Civile del Comune di Taranto (TA), l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra 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 un unico lotto, come di seguito riportato:

Tabella 2: LOTTO UNICO

LOTTO UNICO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 367/2023 R.G.Es.	Piena proprietà di un'unità immobiliare residenziale indipendente unifamiliare posta al primo piano e sita nel centro storico del Comune di Massafra (TA) al Vico III Portararo n. 12, confinante con detto vicolo, con cortile privato e con altre proprietà.						
	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	115	1486	13	A/4	3	4 vani	€ 206,58
	115	1493	2	C/2	3	12 mq	€ 17,97
<i>In ditta:</i> _____, <i>per la piena proprietà quale bene personale.</i>							

1. LOTTO UNICO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare al primo piano sita nel centro storico del Comune di Massafra (TA) al Vico III Portararo n. 12, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 115, p.lla 1493, sub. 2, cat. C/2, classe 3, 12 mq, rendita € 17,97 (ingresso al piano terra) e al fg. 115, p.lla 1486, sub. 13, cat. A/4, classe 3, 4 vani, rendita € 206,58 (abitazione al primo piano). L'immobile, confinante con detto vicolo, cortile privato ed altre unità, è composto da un ingresso al piano terra ed al primo piano da ingresso/disimpegno, cucina, ripostiglio, due camere da letto e bagno, oltre ad una veranda e ad un balcone, entrambi con affaccio su Vico III Portararo.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato in pieno centro storico dell'abitato di Massafra (TA), nelle immediate vicinanze della Parrocchia San Lorenzo Martire. Il centro storico si estende nella zona a sud – ovest di Massafra, ad ovest rispetto alla Gravina, a cui si accede attraversando la stessa dal Ponte Garibaldi. La zona è costituita da costruzioni storiche e di remota realizzazione, per lo più su sviluppo su due piani, circondate da vicoli di non facile accessibilità carrabile. Vi è la sporadica presenza di attività commerciali, anche di prima necessità.

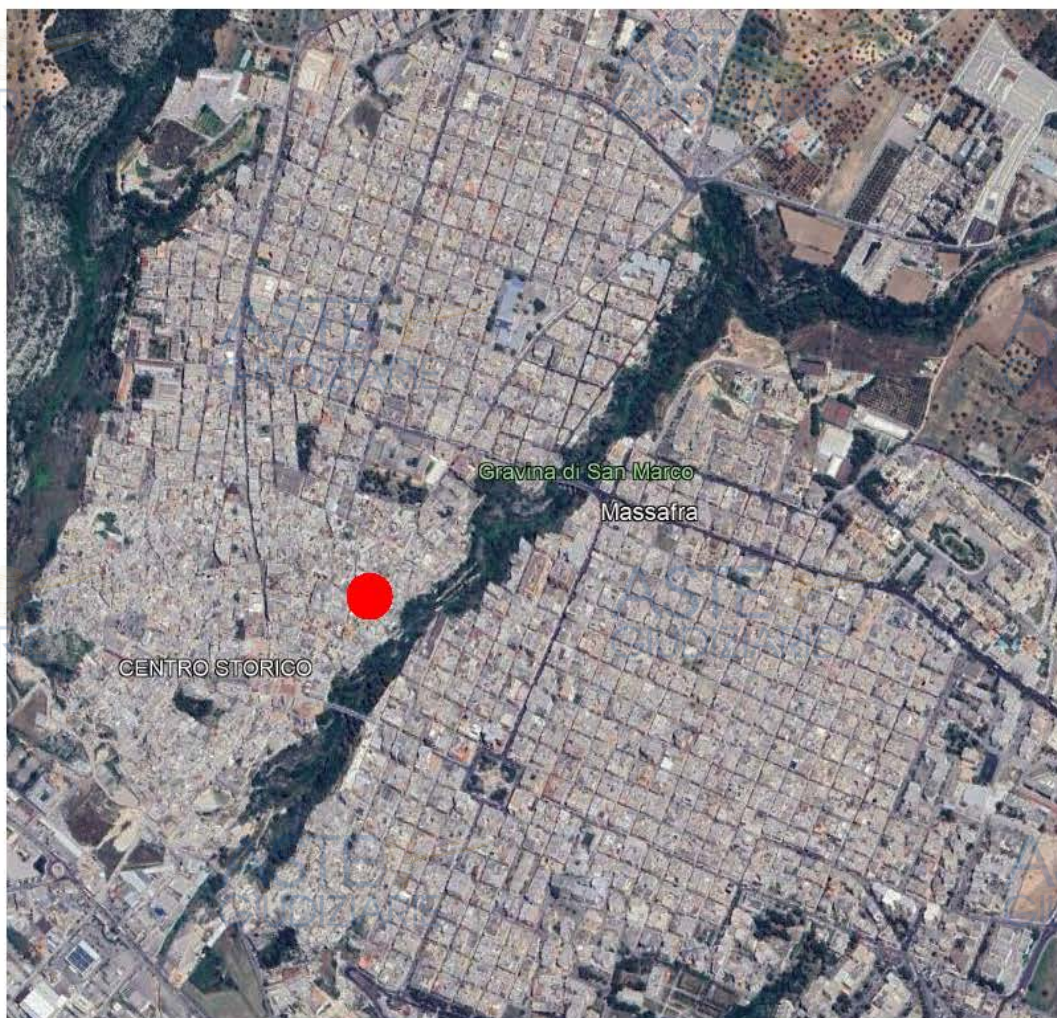


Figura 1: Ubicazione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Figura 2: Collocazione immobile

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

Lat. 40°35'23.35"N, Long. 17° 6'48.47"E.

Il lotto è raggiungibile entrando in Massafra dalla S.S. 7 prendendo Via La Rotonda, alla rotonda prendere la seconda uscita per Corso Regina Margherita, dopo 300 m svolta a sinistra per Via Nicotera, dopo 77 m svoltare a destra per Via Matteo Pagliari, dopo 78 m svoltare a sinistra per Corso Italia, continuare sul Ponte Garibaldi e alla fine svoltare a destra, poi subito a sinistra per Largo San Benedetto, continuare su Via Vittorio Veneto e dopo 80 m girare a destra per Via Calvi Pier Fortunato, dopo 80 m svoltare a destra per Piazza Berretta, dopo 60 m girare a sinistra per Via S. Leonardo, dopo 57 proseguire a piedi a destra prendendo Vico III Portararo e percorrerlo per circa 80 m prima di arrivare a destinazione.

1.3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'abitazione ha ingresso dal civico 12 di Vico III Portararo. Al piano terra vi è un piccolo ingresso (6,60 mq) da cui si diparte la scalinata che conduce al primo piano. Al primo piano l'abitazione è suddivisa in ingresso/disimpegno (9,10 mq), cucina (8,20 mq), due camere da letto (letto A – 16,90 mq; letto B – 9,60 mq), bagno (2,70 mq) e ripostiglio (4,90 mq). A quest'ultimo si accede dalla camera da letto A attraversando una veranda (5,20 mq) prospiciente Vico III Portararo. L'abitazione

Pr. Es. Immobiliare n. 367/2023

possiede anche un balcone di 3,60 mq con affaccio a nord su detto vicolo. La superficie utile complessiva rilevata è di 63,20 mq, per un'altezza netta interna di 4,00 m al piano terra e 3,45 al primo piano.

Tutti gli ambienti sono direttamente illuminati ed arieggiati dalle aperture finestrate presenti sui tre affacci del fabbricato.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'abitazione così come rilevata (Fig. 3 - 4) con l'indicazione dei vani e delle relative superfici.



Figura 3: Planimetria piano terra

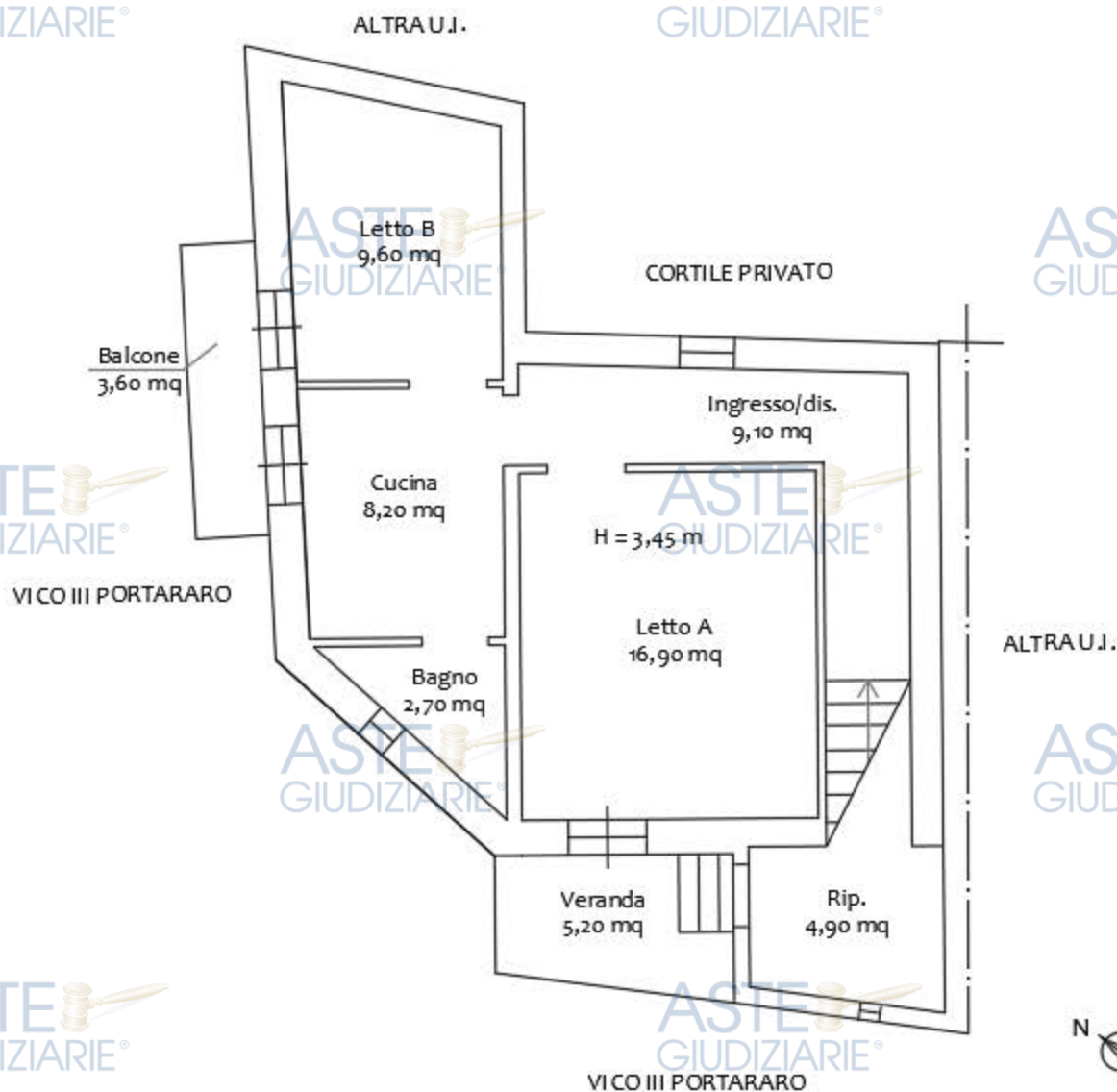


Figura 4: Planimetria primo piano

1.4. MATERIALI E IMPIANTI

Il fabbricato in questione è di remota realizzazione, edificato con struttura portante in muratura e solai in latero – cemento. Le chiusure perimetrali sono rivestite al piano terra da elementi in pietra di colore chiaro ed al primo piano da intonaco del tipo spatolato e tinteggiatura di colore arancione. L'ingresso all'abitazione avviene dal piano terra mediante portone in anticorodal. Al piano terra le pareti sono intonacate con intonaco da interni e tinteggiatura bianca e, nella parte bassa, rivestite con piastrelle in monocottura di colore chiaro. La pavimentazione è in cotto. Dal piano terra si diparte la scalinata interna che conduce al primo piano, la cui rampa è rivestita da granito. Al primo piano le pareti sono rivestite da intonaco per interni e tinteggiatura colorata. Le pareti della cucina

sono rivestite con piastrelle in monocottura di colore beige ed il soffitto è rivestito da listelli in legno. La pavimentazione è in ceramica di colore grigio chiaro. Nel bagno il pavimento è in ceramica di colore beige e le pareti sono piastrellate parzialmente con elementi in ceramica dai colori chiari. Le porte interne sono in legno di vecchia fattura di colore bianco, mentre gli infissi sono in anticorodal a singolo vetro. La veranda era un originario balcone chiuso con un sistema di anticorodal e vetrate. Il balcone ha il parapetto costituito da ringhiera metallica. L'abitazione è dotata di impianto idrico e fognante, con allaccio alle rispettive reti, possiede acqua calda sanitaria per mezzo di scaldabagno elettrico e non ha impianto di riscaldamento.

1.5. STATO MANUTENTIVO

L'immobile versa in condizioni di manutenzione interne ed esterne scarse. Esternamente si necessita un rinnovo delle finiture nonché della copertura, anche della copertura in vetro della veranda. Internamente le finiture sono di vecchia fattura, inoltre sono stati riscontrati danneggiamenti riconducibili a fenomeni di infiltrazione ed umidità localizzati al primo piano in corrispondenza dell'intradosso dei solai, tradotti in esfoliazione della pittura, rigonfiamento dello strato di intonaco in alcuni punti e presenza di macchie puntiformi di colore scuro (muffa). La stessa condizione interessa quasi per intero il piano terra.

1.6. SUPERFICI UTILI RILEVATE

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

Tabella 3: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Ingresso piano terra	6,60
Ingresso/disimpegno	9,10
Cucina	8,20
Letto A	16,90
Letto B	9,60
Ripostiglio	4,90
Bagno	2,70
Veranda	5,20
<i>Superficie utile abitabile</i>	63,20
Balcone	3,60
<i>Superficie scoperta (balconi)</i>	3,60

1.7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

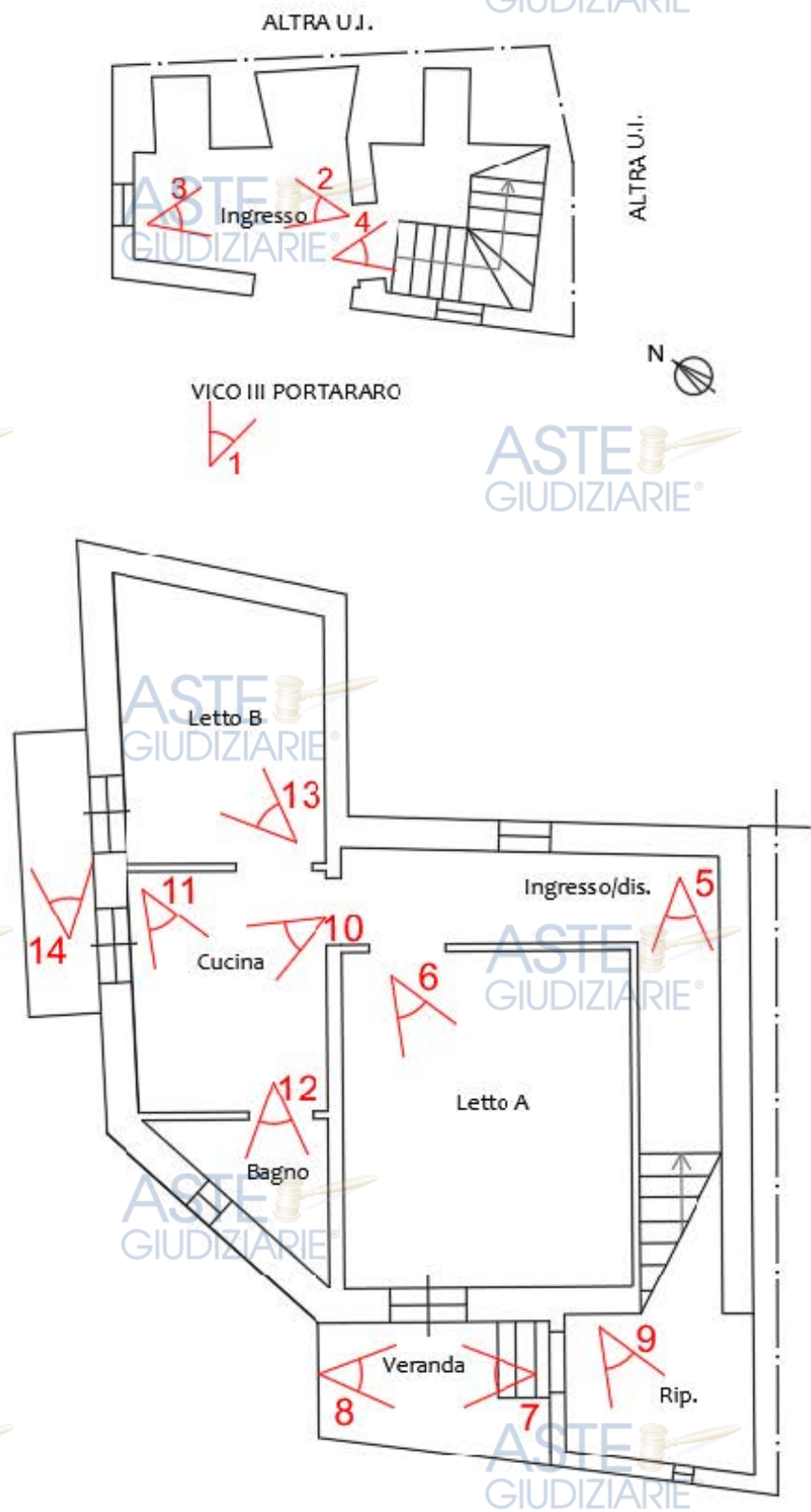


Figura 5: Pianta con visivi

Pr. Es. Immobiliare n. 367/2023



Foto 1 – Prospetto principale



Foto 2 – Ingresso piano terra



Foto 3 – Ingresso piano terra



Foto 4 – Scalinata



Foto 5 – Ingresso primo piano



Foto 6 – Letto A



Foto 7 – Veranda



Foto 8 – Veranda



Foto 9 – Ripostiglio



Foto 10 – Cucina



Foto 11 – Cucina



Foto 12 – Bagno

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pr. Es. Immobiliare n. 367/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

*Foto 13 – Letto B**Foto 14 – Balcone*

1.8. CONFINI

Durante l'esecuzione del sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che l'unità immobiliare al piano terra confina a nord ed ovest con Vico III Portararo, a sud con la p.lla 1492 e ad est con altra proprietà; al primo piano confina a nord ed ovest con Vico III Portararo, a sud con la p.lla 1492 e ad est con il cortile interno privato.

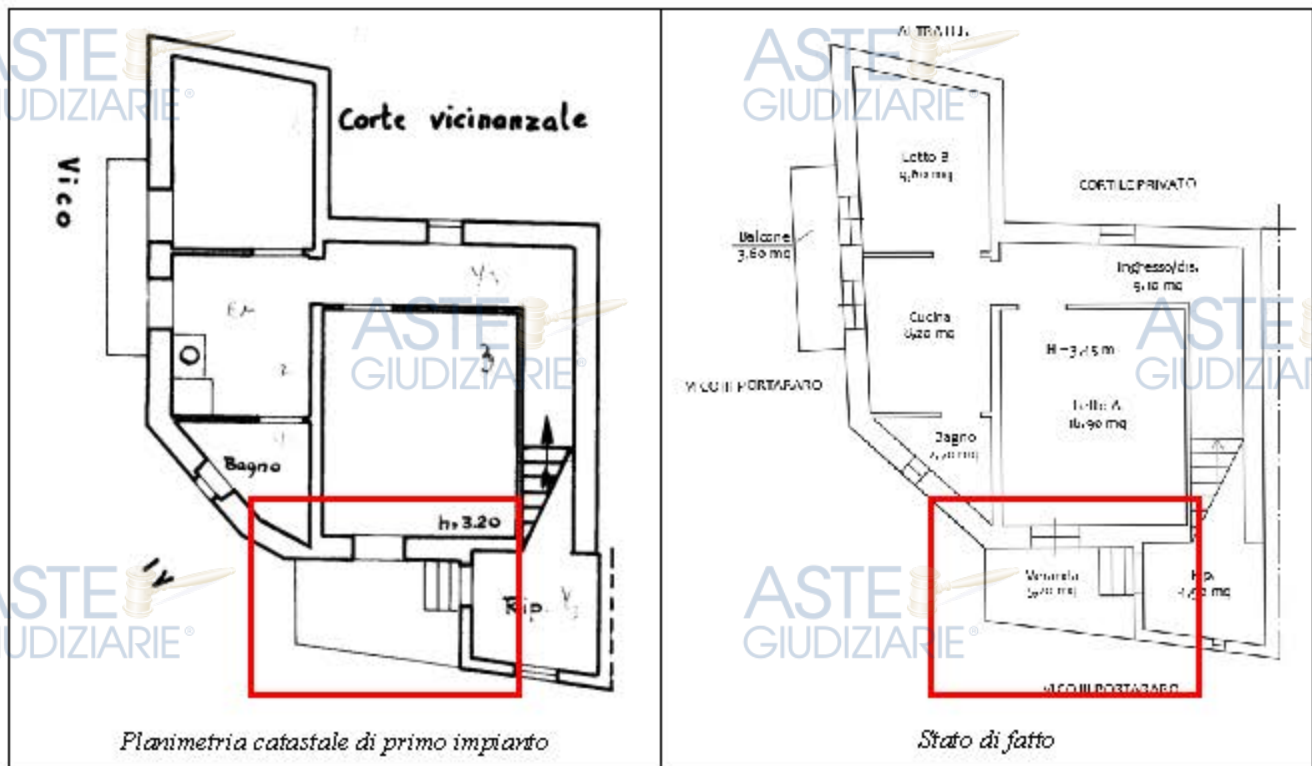
1.9. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la regolarità del bene pignorato, la sottoscritta CTU presentava apposita istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massafra (TA) per eseguire accesso agli atti circa gli immobili in oggetto. Con riscontro del 04.03.2024, prot. n. 11698, l'U.T.C. comunicava alla scrivente che presso gli archivi edilizi non era stata rinvenuta alcuna pratica urbanistica inerente gli immobili de quo in quanto di remota costruzione.

1.10. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

In assenza di documentazione urbanistica autorizzativa, la verifica della regolarità urbanistica sarà eseguita confrontando lo stato dei luoghi, così come rilevato durante il sopralluogo, con quanto riportato nelle planimetrie catastali di primo impianto, datate 17.03.1966 (abitazione primo piano) e 31.12.2009 (ingresso piano terra).

Dal raffronto è emersa un'unica difformità dell'abitazione al primo piano riguardante la chiusura dell'originario balcone esposto ad ovest a creare l'attuale veranda.



Si precisa che l'immobile ricade all'interno del vigente PUG (Piano Urbanistico Generale) comunale in zona "A Centro storico - zona di carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale" e che, secondo il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) è soggetto al vincolo paesaggistico (Immobili e aree di notevole interesse pubblico).

La difformità riscontrata si configura come intervento che ha generato un aumento di volumetria e, quindi, soggetto a Permesso di Costruire (art. 10 del DPR 380/2001). Nel caso di specie tale intervento è stato realizzato in maniera illecita, ovvero in assenza del titolo autorizzativo. Per regolarizzare la posizione urbanistica del bene, si renderà necessario, quindi, procedere alla sua demolizione, così come previsto dall'art. 33 comma 1 del DPR 380/2001.

Il costo complessivo per tale attività di sanatoria sarà pari a circa € 2.000,00.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Dalla documentazione in atti, gli immobili in oggetto sono censiti catastalmente come di seguito:

- Abitazione sita in Vico IV Portararo 14/A, primo piano, fg. 115, p.lla 1486, sub. 13, cat. A/3, classe 3, 4 vani, rendita € 206,58;
- Locale deposito sito in Vico III Portararo 12, piano terra, fg. 115, p.lla 1493, sub. 2, cat. C/2, classe 3, 12 mq, rendita € 17,97.

La scrivente CTU, durante le operazioni peritali, ha accertato che detti immobili sono parte

integrante dello stesso fabbricato sito in Vico III Portararo n. 12, nonostante facciano parte catastalmente di due differenti particelle non adiacenti tra di loro.

Pertanto, si renderà necessario procedere con una rettifica catastale (allineamento mappe) che assegni la stessa particella (p.lla 1493) ad entrambe le unità immobiliari.

Inoltre, il raffronto tra la documentazione catastale e le operazioni peritali effettuate non ha evidenziato alcuna difformità planimetrica.

1.12. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento immobiliare: 14 dicembre 2023</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Marco Monti	04.03.2011	10.03.2011	3588
Massafra (TA) - Fg. 115 P.lla 1486, Sub. 13 e Fg. 115 P.lla 1493 Sub. 2						
Note: Con atto di compravendita del 04.03.2011 per notar Marco Monti, rep. n. 44648/21353, trascritto in Taranto il 10.03.2011 ai nn. 5807/3588, il [REDACTED] acquistava dalle [REDACTED] la piena proprietà, quale bene personale, dell'abitazione al primo piano sita nel centro storico di Massafra (TA) al Vico III Portararo n. 12, censita in NCEU al fg. 115, p.lla 1486, sub. 13 e fg. 115, p.lla 1493 sub. 2.						
Note: alle [REDACTED] la piena proprietà del bene è pervenuta per atto di donazione a rogito del notaio Salvatore De Stefano del 16.03.1993.						

1.13. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Tabella 5: Trascrizione

<i>Trascrizione</i>					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
32463	24862	14.12.2023	Pignoramento immobiliare	[REDACTED]	[REDACTED]
Note: Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la piena proprietà, quale bene personale, dell'abitazione al primo piano sita nel centro storico di Massafra (TA) al Vico III Portararo n. 12, censita in NCEU al fg. 115, p.lla 1486, sub. 13 e fg. 115, p.lla 1493 sub. 2, in virtù di atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce – Sezione distaccata di Taranto – in data 14.10.2023.					

Tabella 6: Iscrizione

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
5808	1298	10.03.2011	Ipoteca volontaria	[REDACTED]	[REDACTED]

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la complessiva somma di € 80.000,00, rogata dal notaio Marco Monti il 04.03.2011, rep. n. 44649/21354, iscritta in Taranto il 10.03.2011 ai nn. 5808/1298, in favore di [REDACTED], contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà, quale bene personale, dell'abitazione al primo piano sita nel centro storico di Massafra (TA) al Vico III Portararo n. 12, censita in NCEU al fg. 115, p.la 1486, sub. 13 e fg. 115, p.la 1493 sub. 2.

1.14. STATO DI POSSESSO

La scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato a titolo gratuito dal sig. [REDACTED].

1.15. 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.

Abitazione			
Tipologia di superficie	mq	Misura di computazione	Totale [mq]
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	94,60	100%	94,60
Muri perimetrali condivisi	1,10	50%	0,55
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	3,60	30%	1,08
	0,00	10%	0,00
Superficie scoperta pertinenziale non comunicante	0,00	15%	0,00
	0,00	5%	0,00
Superficie commerciale			96,23

Metodo sintetico - comparativo

Il metodo di stima sintetico – comparativo permette di determinare il valore economico di un bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di

mercato. Le informazioni saranno reperite sia dalle pubblicazioni specialistiche delle maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio sia dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Preme precisare che il più probabile valore di mercato si può definire come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita in un determinato mercato ed in quel momento.

Il prezzo unitario così individuato è stato corretto applicando un coefficiente di merito che considera tutti quei parametri intrinseci ed estrinseci all'unità immobiliare in esame, ed in particolare: ubicazione, epoca di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, caratteristiche costruttive, conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme, tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e sicurezza.

Valore di mercato medio O.M.I.	440,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	356,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	540,00	€/mq
Valore medio unitario	445,33	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -20,80 %.

Valore di mercato unitario corretto	352,70	€/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 loro a cui vengono detratte le spese (circa pari al 20% del reddito lordo)

r = saggio di capitalizzazione

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

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



Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
2,40	231,27	2775,27

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	2 220,22 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	4,91	%
r corretto	5,41	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	426,54	€/mq
----------------------------	---------------	------

Valore di mercato

Dalla media dei due valori ottenuti applicando due differenti metodi di stima, si ottiene il prezzo unitario considerato alla base della determinazione del valore di mercato complessivo dell'immobile in esame.

A tale valore viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile, e vengono detratte le spese relative all'attività di sanatoria urbanistica.

Tabella 1: Determinazione valore di mercato

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Spese insolute	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
389,62	€ 37 493,38	2 000,00 €	- €	35 493,38 €	1 774,67 €	33 718,71 €

VALORE COMPLESSIVO: € 33.700,00

1.16. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un'unità immobiliare indipendente unifamiliare posta al primo piano e sita nel centro storico del Comune di Massafra (TA) al Vico III Portararo n. 12, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 115, p.lla 1493, sub. 2, cat. C/2, classe 3, 12 mq, rendita € 17,97 (ingresso al piano terra) e al fg. 115, p.lla 1486, sub. 13, cat. A/4, classe 3, 4 vani, rendita € 206,58 (abitazione al primo piano). L'immobile, confinante con detto vicolo, cortile privato ed altre unità, è composto da un ingresso al piano terra ed al primo piano da ingresso/disimpegno, cucina, ripostiglio, due camere da letto e bagno, oltre ad una veranda e ad un balcone, entrambi con affaccio su Vico III Portararo, il tutto per una superficie utile di 63,20 mq. L'abitazione versa in scarse condizioni di manutenzione

Pr. Es. Immobiliare n. 367/2023



interna ed esterna, denotate dalla necessità di rinnovo delle finiture e degli impianti nonché dalla presenza di danneggiamenti causati da fenomeni infiltrativi, è altresì dotata di impianto idrico e fognante, possiede acqua calda sanitaria per mezzo di scaldabagno elettrico e non dispone di impianto di riscaldamento.

Il fabbricato residenziale è di remota realizzazione, edificato in assenza di titoli autorizzativi. Sono state individuate difformità urbanistiche la cui attività di sanatoria prevederà un esborso debitamente conteggiato nella determinazione del valore di stima del bene.

Catastralmente si ha la piena conformità planimetrica ma è stata riscontrata una incongruenza di tipo mappale, in quanto l'abitazione risulta appartenente a due differenti particelle non adiacenti tra di loro, che necessita di rettifica.

L'immobile è attualmente occupato a titolo gratuito dal sig. [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 13 marzo 2024

Il CTU

dott.ssa ing. Antonia D'ONGHIA

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

