

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 37/2024 R.G. Es.

LOTTO UNO

Abitazione fg. 12, p.lla 225, sub. 2

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

Publicazione
ripubblicazione o ripro

INDICE

PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI.....	8
ALLEGATI.....	8
SOPRALLUOGO.....	9
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
I. LOTTO UNO.....	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.....	13
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	14
1.5. MATERIALI E IMPIANTI.....	15
1.6. STATO MANUTENTIVO.....	16
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.....	20
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE.....	21
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.....	22
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	22
1.15. STATO DI POSSESSO.....	23
1.16. CRITERI DI STIMA.....	23
1.17. DESCRIZIONE SINTETICA.....	25

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) 37/2024 promossa da [REDACTED] contro:

- [REDACTED]

In data 30.07.2024 il sottoscritto Ing. Maurizio PUGLIESE ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 29.07.2024 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. 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.*

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 demuncia 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 allega 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. 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, 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, nonchè 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 a firmare e

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE DEI BENI COME DA ATTI

Tabella 1: Descrizione dei beni ricavata dagli atti

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Procedura Esecutiva	Bene	Descrizione bene
N. 37/2024 R.G.Es.	Unico	Due appartamenti contigui tra loro, che vanno a costituire un'unica unità abitativa, siti in Comune di Statte (TA) alla Via Largo Adamo n. 8, posti in piano terra e composti di due vani ed accessori per ciascuno, il tutto confinante in un solo corpo con Vico Rondinelle, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o rispettivi loro eventuali aventi causa e salvo altri, il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Statte al foglio di mappa 12, particella 225, sub. 2, cat. A/4, classe 2, vani 3,5, Largo Adamo, piano T, ed al foglio di mappa 12, particella 225, sub. 3, cat. A/4, classe 2, vani 3,5, Largo Adamo n. 8, piano T.
	A FAVORE	[REDACTED]
	CONTRO	[REDACTED]

Dati catastali da atto di pignoramento

Comune di Statte (TA)							
Bene	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	12	225	2	A/4	2	3,5 vani	€ 169,91
2	12	225	3	A/4	2	3,5 vani	€ 169,91

In ditta: [REDACTED] per la piena proprietà quale bene personale.

ALLEGATI

- All. 1) Comunicazione sopralluogo
- All. 2) Verbale di sopralluogo
- All. 3) Certificato di residenza
- All. 4) 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) Visura storica catastale post-variazione
- All. 9) Planimetria catastale post-variazione

Pubblicazione

ripubblicazione o ripro

- 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
- 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 02.10.2024, alle ore 16:30, come da comunicazione inviata tramite raccomandata AR del 16.09.2024 recandosi presso gli immobili pignorati siti in Statte (TA) al Largo Adamo snc. In tale sede, alla presenza dell'Avv. Maria Teresa Macripò, quale ausiliario del G.E., il sottoscritto ha potuto ispezionare direttamente i beni in esame, mediante rilevazione metrica e fotografica, in quanto l'accesso agli stessi è stato garantito dal [REDACTED] [REDACTED], qualificatosi come occupante abusivo degli immobili. È stato accertato che le unità immobiliari versavano in condizioni di fatiscenza ed abbandono e che non erano contraddistinte da alcun numero civico.

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 La Spezia e di Statte, nonché 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 due distinti lotti:

Tabella 2: Lotto uno

LOTTO UNO							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 37/2024 R.G.Es.	Piena proprietà di un'abitazione indipendente al piano terra sita nel centro storico di Statte (TA) al Largo Adamo snc, composto da tre vani ed un wc, confinante con cortile, immobile di cui al Lotto 2 ed altre proprietà.						
	Fg.	P.Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	12	225	2	A/4	2	3,5 vani	€ 169,91
In ditta: [REDACTED] per la piena proprietà quale bene personale.							

Tabella 3: Lotto due

LOTTO DUE							
Procedura Esecutiva	Descrizione bene						
N. 37/2024 R.G.Es.	Piena proprietà di un'abitazione indipendente al piano terra sita nel centro storico di Statte (TA) al Largo Adamo snc, confinante con Vico Rondinelli, cortile, immobile di cui al Lotto 1 ed altra proprietà.						
	Fg.	P.Ila	Sub.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
	12	225	3	A/4	2	3,5 vani	€ 169,91
In ditta: [REDACTED] per la piena proprietà quale bene personale.							

1. LOTTO UNO

1.1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare al piano terra, parte di un più ampio fabbricato storico, sita nel Comune di Statte (TA) al Largo Adamo snc, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 12, p.lla 225, sub. 2, cat. A/4, classe 2, 3,5 vani, rendita € 169,91. L'immobile, di remota realizzazione, si compone di tre vani ed un wc e confina a nord con l'unità immobiliare di cui al Lotto 2, di proprietà dell'esecutato ed oggetto del presente pignoramento, a sud con altra proprietà di cui alla p.lla 227, ad est con altra proprietà e ad ovest con il cortile pertinenziale all'intera particella e comune ad altre proprietà.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di pignoramento è collocato nel centro storico del Comune di Statte (TA), in un'area a sud dell'abitato contraddistinta dalla presenza di unità immobiliari di remota realizzazione, costituite da abitazioni per lo più unifamiliari con sviluppo al massimo su due piani, aventi caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca. La viabilità stradale della zona è costituita da vicoli e viuzze non del tutto carrabili. Si segnala, inoltre, la scarsa presenza di attività commerciali e servizi, anche di prima necessità.

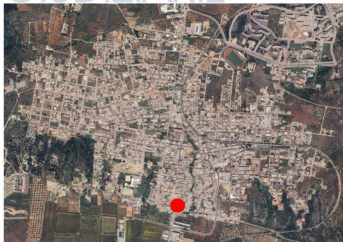


Figura 1: Ubicazione



Figura 2: Collocazione immobile

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

Lat. 40°33'41.00"N, Long. 17°12'23.96"E.

L'accesso pedonale e carrabile al lotto avviene attraversando un arco, sito in corrispondenza dell'intersezione tra la Via Taranto (S.P. 48) e la Via Madonna del Rosario (S.P. 46), che conduce ad un piccolo spiazzo denominato Largo Adamo (Fig. 3).

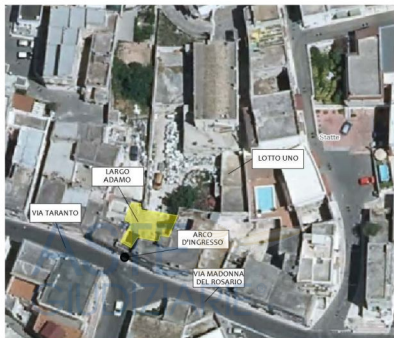


Figura 3: Collocazione Largo Adamo

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

L'unità immobiliare in esame è parte integrante di un fabbricato storico di più ampia estensione con sviluppo su tre piani, dotato di area cortilizia pertinenziale. Al piano terra il fabbricato ospita quattro unità immobiliari: due abitazioni (entrambe di proprietà dell'esecutato ed oggetto del presente pignoramento, di cui una costituisce il lotto in esame) e due locali deposito. Al primo piano vi sono due abitazioni, di cui una dotata di terrazza a livello e di un locale al secondo piano (Fig. 4). Il cortile esterno è pertinenziale all'intero fabbricato e dallo stesso si ha accesso a tutte le unità immobiliari sopra descritte (Fig. 4).



Figura 4: Individuazione lotto.

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'abitazione si compone di tre vani (vano A – 18,40 mq; vano B – 19,20 mq; vano C – 30,50 mq) ed un wc (3,50 mq), per una superficie utile complessiva di 71,60 mq ed altezza netta interna al colmo di 3,70 m. I vani sono direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo di aperture finestrate presenti sull'unico affaccio ad ovest dell'abitazione, prospiciente il cortile.

Il cortile esterno è in comune con le altre unità immobiliari di cui si compone il fabbricato storico.

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

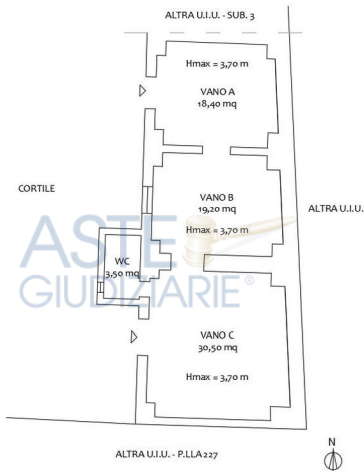


Figura 5: Planimetria immobile

1.5 MATERIALI E IMPIANTI

L'intero fabbricato è stato realizzato in epoca remota, con caratteristiche architettoniche e strutturali tipiche dei primi anni del 900, ovvero con struttura portante in muratura con elementi a vista ed orizzontamenti costituiti da volte. L'area cortilizia è perimetrata con muretto a secco realizzato con elementi in tufo calcareo ed ha accesso regolato da un cancello metallico di colore grigio.

presenta una pavimentazione in asfalto ed una piccola parte lasciata a verde. Si ribadisce che il cortile è pertinenziale all'intero fabbricato e, quindi, utilizzato da tutte le unità immobiliari che lo compongono.

L'immobile de quo gode di un doppio ingresso costituito da porta finestra in legno di vecchia fattura. All'interno le pareti sono rivestite con intonaco tradizionale e la pavimentazione è in marmette di colore scuro. Gli infissi sono in legno di vecchia fattura con singolo vetro. Non ci sono porte interne. Il locale wc (attualmente dotato di lavabo e water) è parzialmente rivestito con elementi in monocottura di colore bianco.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e fognante, la cui realizzazione risale all'epoca di costruzione del bene: difatti non risultano funzionanti per obsolescenza e non sono allacciati alle rispettive reti.

1.6. STATO MANUTENTIVO

Il lotto versa in condizioni di fatiscenza: lo stato di abbandono in cui versa e l'utilizzo come deposito ne hanno accentuato lo stato di degrado. Al suo interno sono presenti estese manifestazioni di danno (imbibizione delle pareti e della volta, distacco di intonaco, presenza di aloni di colore giallastro, presenza di muffe e vegetazioni, ecc.) causati da fenomeni infiltrativi e/o di umidità, i quali hanno fortemente compromesso la salubrità degli ambienti.

1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE

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

Tabella 4: Superfici rilevate

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie utile [mq]</i>
Vano A	18,40
Vano B	19,20
Vano C	30,50
Wc	3,50
<i>Superficie utile abitabile</i>	<i>71,60</i>

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Figura 6: Planimetria con sirivi



Foto 1 - Arco ingresso Largo Adamo



Foto 2 - Ingresso cortile



Foto 3 - Cortile

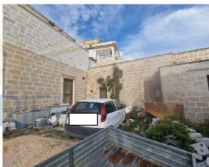


Foto 4 - Prospetto abitazione



Foto 5 - Cortile



Foto 6 - Vano A



Foto 7 - Vano A



Foto 8 - Vano B



Foto 9 - Vano B



Foto 10 - Vano C



Foto 11 - Vano C

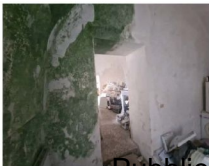


Foto 12 - Vano C



Foto 13 - Wc



Foto 14 - Wc

1.9. CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con l'unità immobiliare di cui al Lotto 2, di proprietà dell'esecutato ed oggetto del presente pignoramento, a sud con altra proprietà di cui alla p.la 227, ad est con altra proprietà e ad ovest con il cortile pertinenziale all'intera particella e comune ad altre proprietà.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare lo stato legittimo dell'immobile in esame, lo scrivente ha provveduto ad inviare richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Statte in data 30.09.2024. A seguito di tale richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale, con riscontro del 08.10.2024, comunicava allo scrivente che non esistono pratiche edilizie autorizzative riguardanti l'immobile in esame.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Il lotto in oggetto ricade, secondo il vigente P.U.G. comunale, in zona "Città Consolidata" (centro storico) e secondo il P.P.T.R. non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

Stante l'assenza di qualsivoglia pratica edilizia autorizzativa, lo stato legittimo dell'immobile, per beni di storica realizzazione (ante 67 o 42) quali quello in esame, è desumibile dalla documentazione catastale, ovvero dalla planimetria catastale storica o di primo impianto. In questo caso la planimetria catastale storica del lotto de quo risale al 28.01.1966.

Dal confronto tra la suddetta planimetria catastale e lo stato dei luoghi, rilevato direttamente dal sottoscritto durante il sopralluogo eseguito, sono emerse le seguenti difformità:

- A. Ampliamento del wc: originariamente il vano aveva una dimensione planimetrica utile di 1,40 m x 1,60 m (2,24 mq), invece allo stato attuale ha dimensioni utili di 1,40 m x 2,50 m (3,50 mq);

In merito alla difformità di cui al punto A, è stato accertato un incremento di superficie coperta di 1,26 mq. Tale incremento, eseguito presumibilmente in concomitanza alla realizzazione dell'intero wc, rientra in quelle che sono definite "tolleranze costruttive" (art. 34 – bis del DPR 380/2001 – modificato dal decreto-legge 69 del 2024 convertito dalla legge 105/2024 [Decreto Salva Casa]). Ovvero, l'ampliamento in esame è inferiore al limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo (in questo caso la planimetria catastale). Pertanto, tale incremento non costituisce violazione edilizia. Tuttavia, al fine di attestare lo stato legittimo dell'immobile (necessario ai fini della vendita o della realizzazione di un nuovo intervento edilizio), la tolleranza costruttiva di cui sopra deve essere dichiarata come non violazione edilizia mediante apposita dichiarazione a firma di un tecnico abilitato. Il costo di tale attività ammonta a circa € 1.000,00.

Si precisa, inoltre, che l'immobile risulta sprovvisto del certificato di agibilità in quanto realizzato in epoca antecedente al 1967, anno a partire dal quale il certificato di agibilità è diventato obbligatorio. Pertanto, l'assenza dell'agibilità non comporta violazione edilizia.

1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE

Il raffronto tra la documentazione catastale recuperata presso l'Agenzia delle Entrate e le operazioni peritali effettuate ha evidenziato una difformità planimetrica relativa all'ampliamento del wc.

Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad eseguire variazione catastale in tal senso registrata il 14.11.2024 prot. n. TA0145361. Si riportano di seguito i dati catastali post-variazione.

Dati catastali post-variazione							
Comune di Statte (TA)							
Bene	Fg.	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Unico	12	225	2	A/4	2	3,5 vani	€ 169,91
In ditta: [REDACTED]						per la piena proprietà quale bene personale.	

1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 5: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

<i>Data di trascrizione del pignoramento 12.02.2024</i>						
Diritto	Quota	Pervenuto per	Rogante	Data	Trascritto	N.R.P.
Proprietà	1/1	Atto di compravendita	Notaio Riccardo Frascolla	23.07.2009	28.07.2009	12781
Statte (TA) - Fg. 12, p.lla 225, sub. 2						
<p>Note: tramite atto di compravendita per notar Riccardo Frascolla del 23.07.2009, rep. n. 219902/15910, trascritto in Taranto il 28.07.2009 ai nn. 20440/12781, il sig. ██████████ acquistava dalla società ██████████ la piena proprietà, quale bene personale in quanto alla data della compravendita era di stato civile libero, dell'abitazione al piano terra sita in Statte (TA) al Largo Adamo n. 8, censita in NCEU al fg. 12, p.lla 225, sub. 2.</p> <p>Note: alla società ██████████ la piena proprietà dell'immobile era pervenuta, dagli eredi di ██████████, tramite atto di compravendita per notar Mobilio Giada del 21.10.2008, rep. n. 350/261, trascritto il 24.10.2008 ai nn. 31918/22443.</p> <p>Note: agli eredi di ██████████ ██████████ la piena proprietà del bene, per la quota di 1/7 ciascuno, era pervenuta in virtù di denuncia nei passaggi per causa di morte del sig. ██████████ con atto del 26.06.2006, rep. n. 1204/2006/6, trascritto il 07.10.2009 ai nn. 27898/18044.</p> <p>Note: L'accettazione tacita d'eredità in morte del sig. ██████████ a favore dei suoi figli come sopra individuati è stata trascritta il 24.10.2008 ai nn. 31917/22442.</p>						

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 6: Trascrizioni

<i>Trascrizione</i>						
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro	
3933	2958	12.02.2024	Pignoramento	██████████	██████████	
<p>Note: Pignoramento immobiliare a favore di ██████████ contro ██████████ ██████████ per la piena proprietà, quale bene personale, dell'abitazione al piano terra sita in Statte (TA) al Largo Adamo n. 8, censita in NCEU al fg. 12, p.lla 225, sub. 2, in virtù di verbale di pignoramento immobili del 09.01.2024 rep. n. 6848/2023 emesso dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Lecce – Sezione di Taranto.</p>						

Tabella 7: Iscrizioni

Iscrizione					
N.R.G.	N.R.P.	Del	Tipo	A favore	Contro
20440	5589	28.07.2009	Ipoteca volontaria		

Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale € 105.000,00, totale € 210.000,00) per notar Riccardo Frascolla con atto del 23.07.2009 rep. n. 219904/15912, iscritta il 28.07.2009 ai nn. 20440/5589, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sulla piena proprietà, quale bene personale, dell'abitazione al piano terra sita in Statte (TA) al Largo Adamo n. 8, censita in NCEU al fg. 12, p.lla 225, sub. 2.

1.15. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo il bene era nel possesso e nell'utilizzo del sig. [REDACTED], il quale lo occupava in maniera illecita.

1.16. 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	97,30	100%	97,30
Muri perimetrali condivisi	2,10	50%	1,05
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	0,00	30%	0,00
	0,00	10%	0,00
Superficie pertinenziale non abitabile	0,00	50%	0,00
	0,00	5%	0,00
Superficie commerciale			98,35

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.	525,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	477,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	450,00	€/mq
Valore medio unitario	484,00	€/mq

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a -42,00 %.

Valore di mercato unitario corretto	280,72	€/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:

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

V_m = Valore di mercato dell'immobile

B_r = 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)

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.

Publicazio

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
2,43	238,66	2863,95

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	2 291,16 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.L.	5,26	%
r corretto	6,18	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	377,13	€/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. Si ribadisce che tale valore tiene in conto anche dell'area cortilizia esterna di cui l'immobile può usufruire in comune alle altre unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato.

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 10% del valore dell'immobile, e vengono detratte le spese relative all'attività di sanatoria urbanistica.

Tabella 8: Determinazione valore di mercato abitazione

Prezzo unitario [€/mq]	Prezzo totale	Sanatoria edilizia	Valore di stima	Riduzione per vizi del 5%	Valore di mercato stimato
328,93	€ 32 349,89	€ 1 000,00	31 349,89 €	3 134,99 €	28 214,90 €

VALORE COMPLESSIVO: € 28.200,00

1.17. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un'abitazione indipendente unifamiliare al piano terra, parte di un più ampio fabbricato storico, sita nel centro storico del Comune di Statte (TA) al Largo Adamo snc, censita in N.C.E.U. di detto Comune al fg. 12, p.lla 225, sub. 2, cat. A/4, classe 2, 3,5 vani, rendita € 169,91. L'immobile, di remota realizzazione, si compone di tre vani ed un wc, per una superficie utile

complessiva di 71,60 mq; presenta una struttura portante in muratura con volte, dispone dell'impianto elettrico, idrico e fognante, attualmente datati ed in disuso, e versa in condizioni di faticenza e degrado accentuato. Lo stesso confina a nord con l'unità immobiliare di cui al Lotto 2, di proprietà dell'esecutato ed oggetto del presente pignoramento, a sud con altra proprietà di cui alla p.lla 227, ad est con altra proprietà e ad ovest con il cortile pertinenziale all'intera particella e comune ad altre proprietà.

Data la remota realizzazione non vi sono pratiche edilizie autorizzative, tuttavia, non sono state riscontrate difformità di carattere urbanistico - edilizio. Dal punto di vista catastale si è reso necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale mediante presentazione di pratica DOCFA registrata il 14.11.2024 prot. n. TA0145361.

Attualmente l'immobile è nel possesso del sig. ██████████, occupante abusivo.

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 14 novembre 2024

il CTU

doct. ing. Maurizio PUGLIESE

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

