TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 232/2025 R.G. Es.

LOTTO UNICO

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

[redacted]

contro

[redacted]"



Giudice delle Esecuzioni: ***Dott. 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 FANNO PARTE I BENI PIGNORATI 13
1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO 15
1.5. MATERIALI E IMPIANTI 18
1.6. STATO MANUTENTIVO 18
1.7. SUPERFICI UTILI RILEVATE 18
1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 20
1.9. CONFINI 24
1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA 24
1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO 25
1.12. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO CATASTALE 25
1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO 26
1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE 26
1.15. ALTRE INFORMAZIONI CONCERNENTI IL BENE 27
1.16. STATO DI POSSESSO 28
1.17. CRITERI DI STIMA 28
1.18. DESCRIZIONE SINTETICA 32

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) **232/2025** promossa da [redacted] contro:

- [redacted].

In data 23.09.2025 la sottoscritta Ing. Antonia D'ONGHIA ha accettato l'incarico di esperto a seguito della nomina avvenuta in data 19.09.2025 con la quale il sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Andrea PAIANO chiedeva alla CTU di provvedere:

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

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. 232/2025 R.G.Es.	*Uno*	Catasto fabbricato del Comune di Taranto (TA) (L049) – Foglio 270 – mapp. 368 – sub. 44 – cat. A/3 – 7 vani – Piazza A. Merini n. 18;
	Due	Catasto fabbricato del Comune di Taranto (TA) (L049) – Foglio 270 – mapp. 368 – sub. 131 – cat. C/6 – 15 mq – Vial Giordano Bruno n. 8;
	Tre	Catasto fabbricato del Comune di Taranto (TA) (L049) – Foglio 270 – mapp. 368 – sub. 132 – cat. C/6 – 15 mq – Vial Giordano Bruno n. 8.
	A FAVORE	[redacted]
	CONTRO	[redacted]
Titolarità: [redacted], *per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con* [redacted]; [redacted], *per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con* [redacted].		

Dati catastali da atti							
Immobile	**Fg.**	**P.lla**	**Sub**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**
Comune di Taranto (TA)							
Uno	270	368	44	A/3	3	7 vani	€ 578,43
Due			131	C/6	3	15 mq	€ 50,35
Tre			132	C/6	3	15 mq	€ 50,35
In ditta: [redacted], *per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con* [redacted]; [redacted], *per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con* [redacted].							

ALLEGATI

All. 1) Comunicazione sopralluogo
All. 2) Verbale di sopralluogo
All. 3) Certificati di residenza
All. 4) Estratto atto di matrimonio

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

All. 5) Visure storiche catastali
All. 6) Stralcio di mappa catastale
All. 7) Planimetrie catastali
All. 8) Titolo di provenienza
All. 9) Documentazione urbanistica
All. 10) Nota di trascrizione pignoramento
All. 11) Certificazione notarile
All. 12) Ispezione ipotecaria
All. 13) Riassunto identificativi catastali
All. 14) Check list controllo sulla documentazione art. 567 cpc
All. 15) Perizia versione privacy

SOPRALLUOGO

La scrivente CTU ha dato inizio alle operazioni peritali il giorno 29.10.2025, alle ore 16:30, previa comunicazione inviata agli esecutati tramite raccomandata AR del 06.10.2025, recandosi presso gli immobili pignorati siti in Taranto alla Piazza Alda Merini n. 18. Al sopralluogo presiedevano il dott. Nicola Crapanzano per l'Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, quale custode giudiziario, ed [redacted], esecutati, che concedevano gentilmente l'accesso ai luoghi. La sottoscritta eseguiva un esauriente rilievo metrico e fotografico dei beni, 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 un unico lotto, come di seguito riportato:

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

Tabella 2: LOTTO UNICO

LOTTO UNICO						
Procedura Esecutiva	**Descrizione bene**					
N. 232/2025 R.G.Es.	Piena proprietà di un compendio immobiliare facente parte dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – località Taranto 2 – alla Piazza Alda Merini n. 18/scala E, costituito da un appartamento al quinto piano, due box auto al piano seminterrato ed un posto auto scoperto assegnato.					
	Fg.	**P.lla**	**Sub.**	**Cat.**	**Cl.**	**Consistenza**	**Rendita**
	270	368	44	A/3	3	7 vani	€ 578,43
			131	C/6	3	15 mq	€ 50,35
			132	C/6	3	15 mq	€ 50,35
In ditta: [redacted], *per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con* [redacted]; [redacted], *per la quota indivisa di ½ della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con* [redacted].							

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 compendio immobiliare facente parte dello stabile residenziale sito in Taranto (TA) – località Taranto 2 – alla Piazza Alda Merini n. 18/scala E, composto da un appartamento per civile abitazione al quinto piano, dai due pertinenziali box auto ubicati al piano seminterrato, con accesso dalla rampa che si diparte da Viale Giordano Bruno n. 8, ed un posto auto scoperto all'interno dell'area comune destinata a parcheggio, censiti in N.C.E.U. di detto Comune rispettivamente al fg. 270, p.lla 368, sub. 44, cat. A/3, classe 3, 7 vani, rendita € 578,43, al fg. 270, p.lla 368, sub. 131, car. C/6, classe 3, 15 mq, rendita € 50,35 e al fg. 270, p.lla 368, sub. 132, car. C/6, classe 3, 15 mq, rendita € 50,35.

L'appartamento, contraddistinto con il numero interno 13, è suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, locale lavanderia, ripostiglio e bagno e possiede due balconi con affaccio sulle suddette vie; confina a nord con Piazza Alda Merini, a sud con l'area esterna condominiale, ad est con l'appartamento di cui al sub. 73 – interno 15 e ad ovest con l'appartamento di cui al sub. 45 – interno 14.

I due box auto, identificati con il numero interno 20 e 31, attualmente costituiscono un unico locale avente due accessi dall'area di manovra e nell'insieme, confinano a nord e sud con la corsia di manovra, ad est con i box auto di cui ai subb. 112 e 103 e ad ovest con i box auto di cui ai subb. 113 e 101.

Il posto auto scoperto assegnato all'appartamento in esame è identificato con il numero interno E13 ed è collocato nell'area esterna comune destinata a parcheggio.

1.2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il compendio oggetto di pignoramento è collocato nella zona periferica a sud dell'abitato, in località Talsano, in un'area residenziale completamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi residenziali a medio/alta densità abitativa. Si segnala la presenza 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

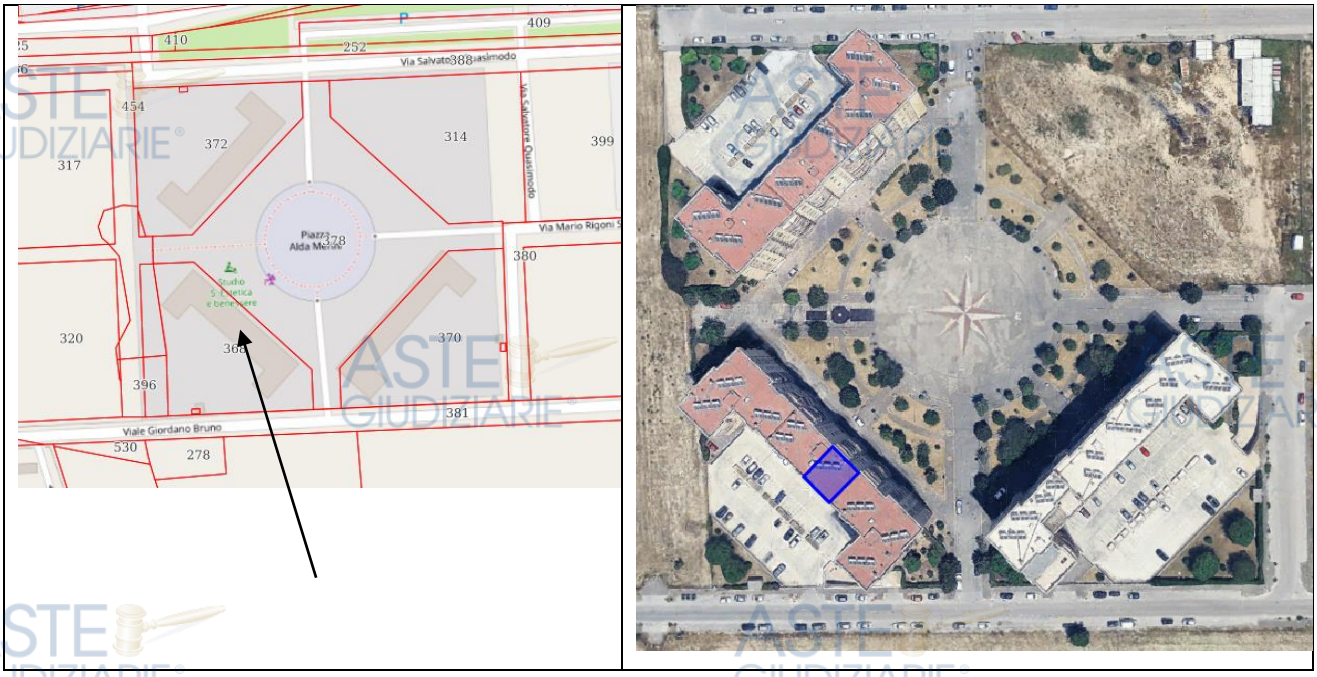


Figura 2: Collocazione immobile

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

Si riportano le coordinate geografiche dell'immobile, al fine di meglio individuarne la collocazione: Lat. 40°25'52.47"N, Long. 17°15'37.93"E.

1.3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FANNO PARTE I BENI PIGNORATI

Lo stabile residenziale di cui i beni sono parte integrante è un edificio condominiale facente parte di un più grande complesso edilizio, che sorge attorno alla centrale Piazza Alda Merini ed è delimitato dalla Via Salvatore Quasimodo e dal Viale Giordano Bruno, destinato ad edilizia residenziale convenzionata e locali commerciali. Il complesso edilizio è costituito da tre grandi edifici isolati, denominati Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3, ciascuno composto a sua volta da tre corpi di fabbrica, ognuno servito da una scala, e dotato di area condominiale destinata a parcheggi scoperti.

Lo stabile in esame è indicato come "Lotto 2" ed è formato da tre corpi di fabbrica serviti dalle scale D, E e F, con ingresso rispettivamente dai civici 12, 18, 22 di Piazza Alda Merini (Fig. 3). L'edificio si sviluppa su nove livelli: piano interrato, piano terra e sette piani superiori. Al piano interrato sono allocati i box auto pertinenziali agli appartamenti sovrastanti; allo stesso si può accedere internamente dalle tre scale ed esternamente dalla rampa carrabile ubicata al civico 8 di Viale Giordano Bruno. La copertura del piano interrato costituisce l'area esterna al piano terra destinata ai parcheggi scoperti di pertinenza alle abitazioni. Al piano terra vi sono i locali commerciali e i sette piani superiori sono adibiti ad appartamenti per civile abitazione, tre per piano (Fig. 4). L'accesso ai piani superiori avviene anche per mezzo di ascensore.

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



Figura 3 – Individuazione Lotto 2

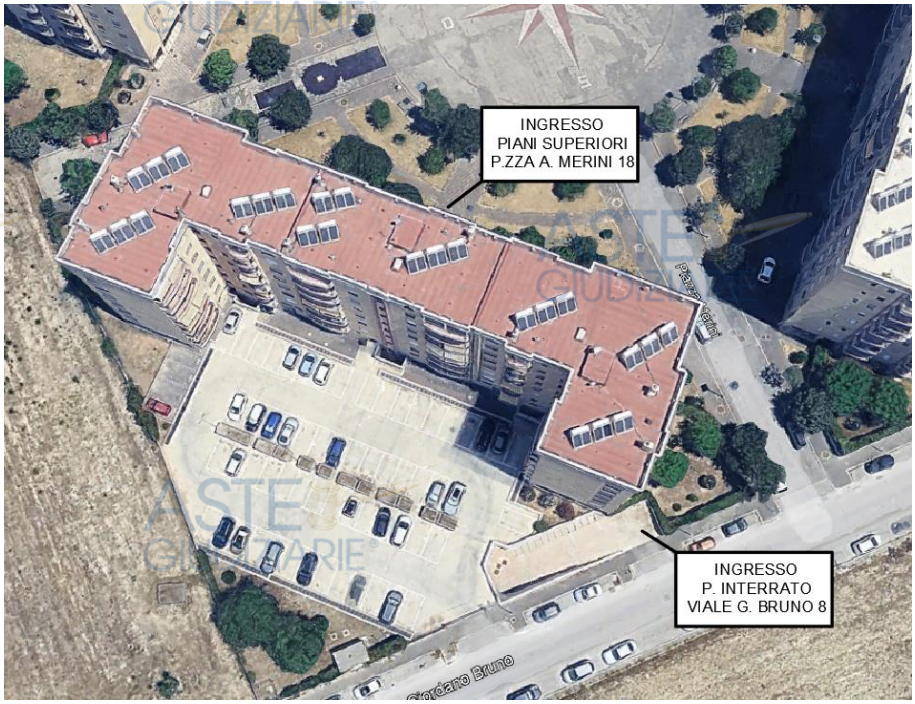


Figura 4

Il compendio edilizio dispone anche di un'area esterna nell'intorno della Piazza Alda Merini dotata di area giochi condominiale e spazi verdi.

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

1.4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Appartamento

L'unità immobiliare, con ingresso a destra salendo le scale, è contraddistinta con il numero interno 13 ed è suddivisa in ingresso (7,70 mq), soggiorno (19,40 mq), cucina (12,90 mq), disimpegno (4,40 mq), tre camere da letto (Letto A – 17,60 mq; letto B – 12,90 mq; letto C – 10,10 mq), locale lavanderia (3,70 mq), ripostiglio (2,30 mq) e bagno (5,20 mq). Sviluppa una superficie utile complessiva di 96,20 mq ed altezza netta interna di 2,70 m. L'abitazione possiede anche un balcone a nord di 10,20 mq con affaccio sulla Piazza Alda Merini ed un balcone a sud di 15,80 mq prospiciente l'area a parcheggio condominiale, per un totale di 26,00 mq di superficie scoperta.

L'appartamento ha una buona esposizione nord/sud e tutti gli ambienti sono direttamente illuminati ed arieggiati per mezzo di aperture finestrate presenti sui due affacci.

Si riporta a titolo esemplificativo la planimetria dell'appartamento così come rilevata (Fig. 5) 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

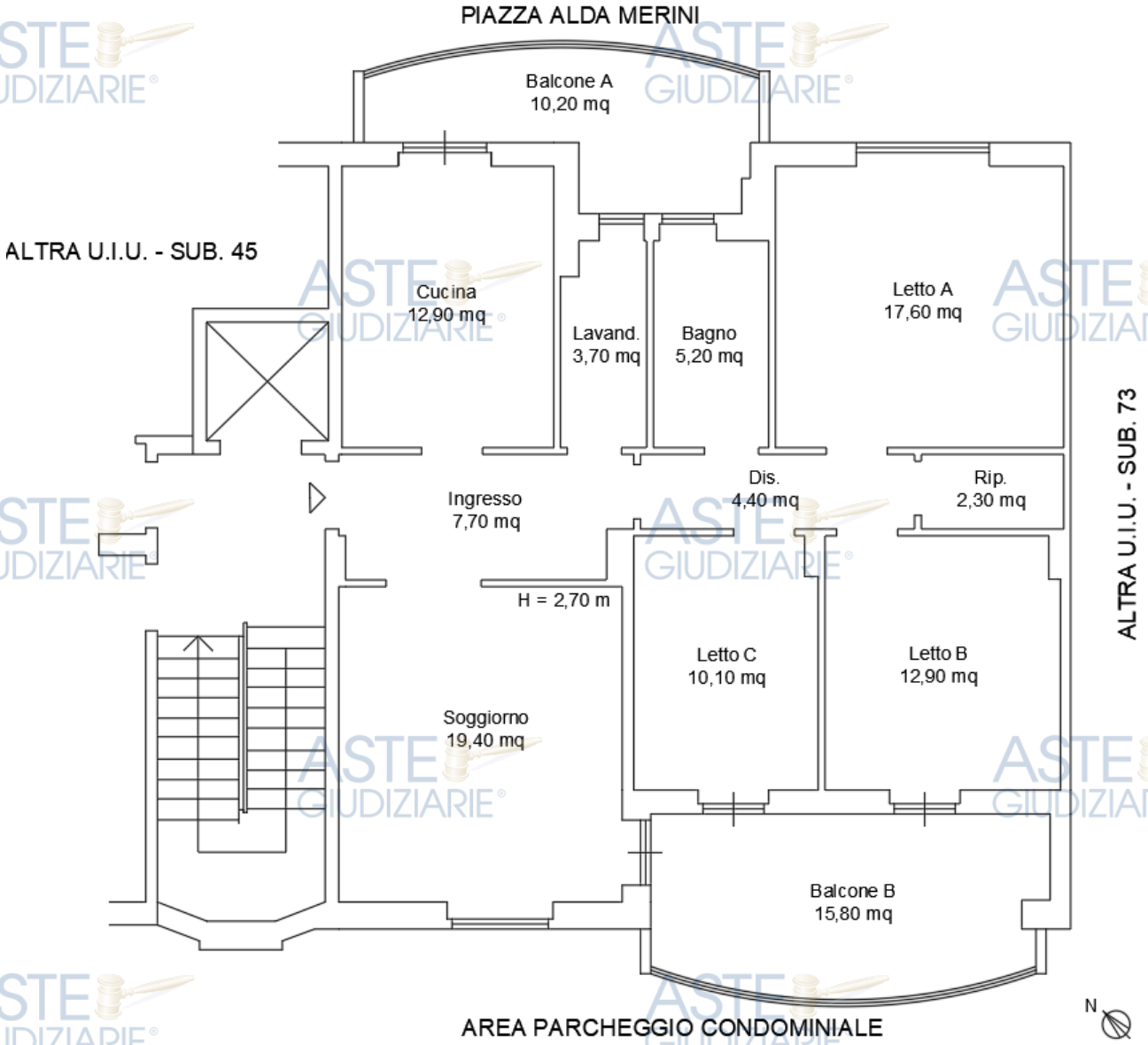


Figura 5: Planimetria appartamento

Box auto

I due box auto, contraddistinti con i numeri interni 20 e 31 (Fig. 6), ora costituiscono un unico locale di 29,30 mq utili ed altezza di 2,70 m, avente due ingressi dall'area di manovra comune (Fig. 7).

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



Figura 6 – Individuazione box auto

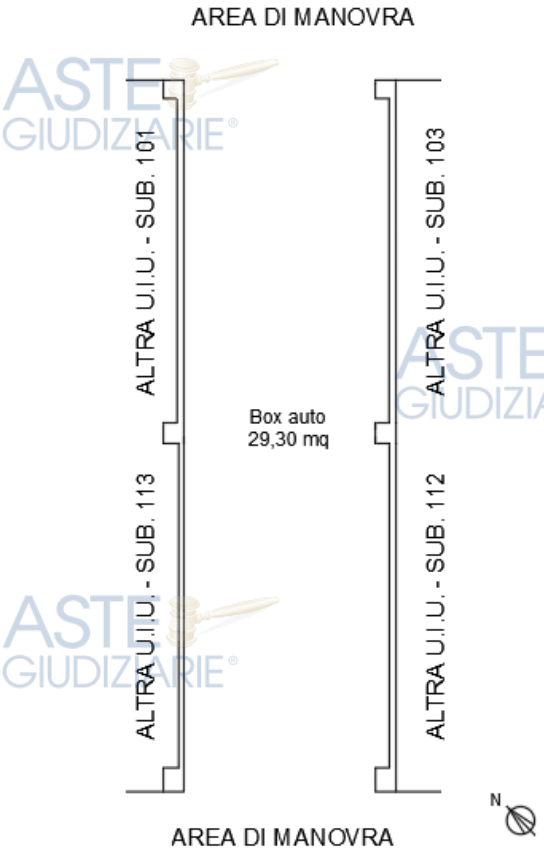


Figura 7 – Planimetria box auto

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

1.5. MATERIALI E IMPIANTI

L'intero compendio residenziale è stato edificato nella seconda metà degli anni 2000; l'edificio di cui i beni sono parte integrante ha una struttura portante in c.a. ed orizzontamenti costituiti da solai piani in latero – cemento. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco e rivestimento in spatolato di colore chiaro; al piano terra il rivestimento è in elementi in pietra di colore chiaro. L'androne condominiale ha il doppio ingresso da Piazza Alda Merini 18 e dall'area esterna destinata a parcheggio; si presenta completamente rifinito con pavimentazione in pietra, pareti rivestite con intonaco e tinteggiatura colorata e rampe rivestite con granito.

La porta d'ingresso all'abitazione è del tipo blindato. Internamente le pareti sono rivestite con intonaco e tinteggiatura e la pavimentazione è in gres porcellanato dai colori chiari.

Il bagno (lavabo, bidet, water e vasca) ed il locale lavanderia hanno le pareti piastrellate con elementi in gres porcellanato di colore grigio chiaro. Le porte interne sono in tamburato di legno di colore marrone del tipo ad anta battente. Gli infissi sono in legno con vetro camera di colore marrone e sono corredati da avvolgibili in plastica a funzionamento manuale.

I balconi hanno pavimentazione in gres per esterni dai colori chiari e parapetto costituito da ringhiera metallica.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico, fognante e gas, con allaccio alle rispettive reti, nonché impianto termico autonomo alimentato da caldaia e costituito da caloriferi in alluminio in ogni ambiente.

I box auto hanno il piano di calpestio costituito da pavimentazione industriale e le pareti rifinite con intonaco. Sono dotati del solo impianto elettrico.

1.6. STATO MANUTENTIVO

L'intero edificio residenziale versa in buone condizioni di manutenzione, così come gli immobili in esame. Non sono stati rinvenuti danneggiamenti riconducibili a fenomeni infiltrativi e/o di umidità.

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	7,70
Soggiorno	19,40
Cucina	12,90

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

Disimpegno	4,40
Letto A	17,60
Letto B	12,90
Letto C	10,10
Locale lavanderia	3,70
Ripostiglio	2,30
Bagno	5,20
Superficie utile abitabile	***96,20***
Balcone A	10,20
Balcone B	15,80
Superficie scoperta	***26,00***
Box auto	29,30
Superficie utile	***29,30***

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

1.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

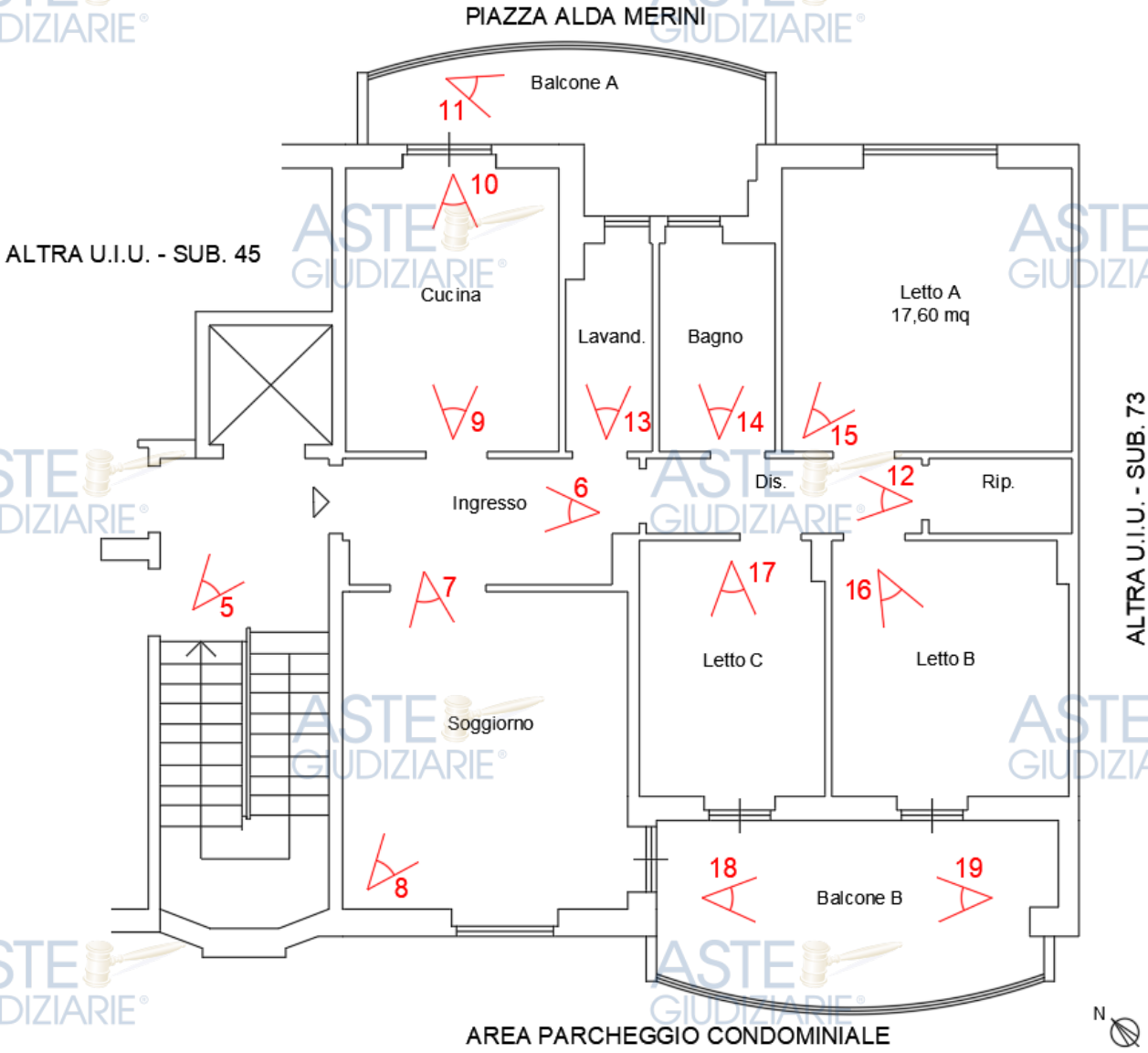


Figura 8: Pianta coni visivi

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

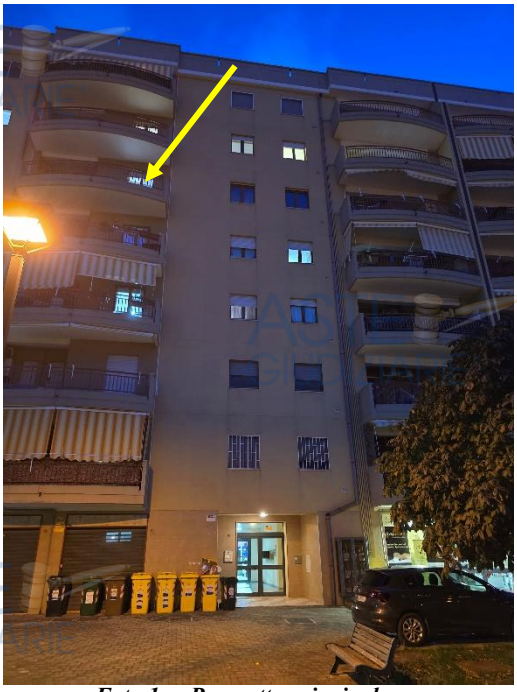


Foto 1 – Prospetto principale

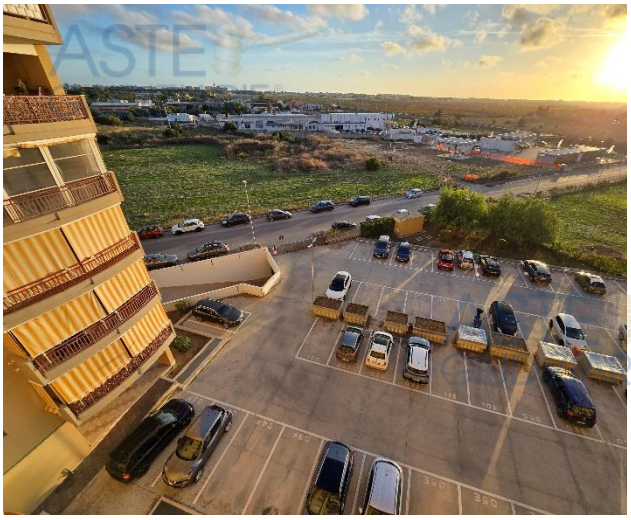


Foto 2 – Area esterna a parcheggio



Foto 3 – Ingresso condominio



Foto 4 – Androne d'ingresso condominiale



Foto 5 – Ingresso appartamento



Foto 6 – Ingresso

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



Foto 7 – Soggiorno



Foto 8 – Soggiorno



Foto 9 – Cucina



Foto 10 – Cucina



Foto 11 – Balcone A



Foto 12 – Disimpegno

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

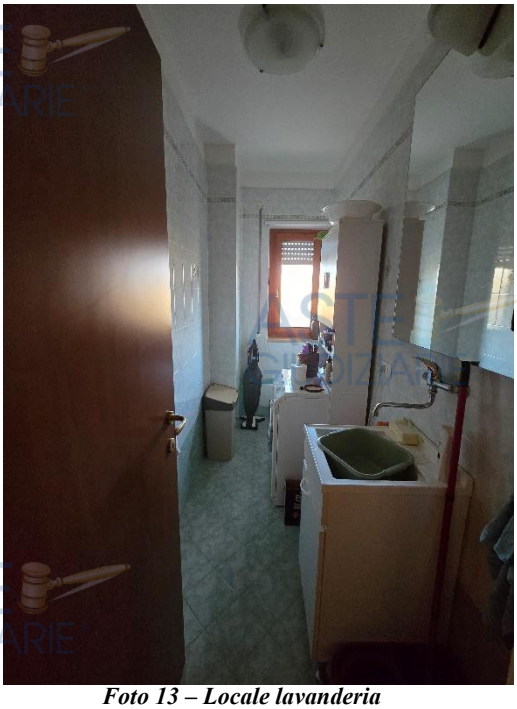


Foto 13 – Locale lavanderia

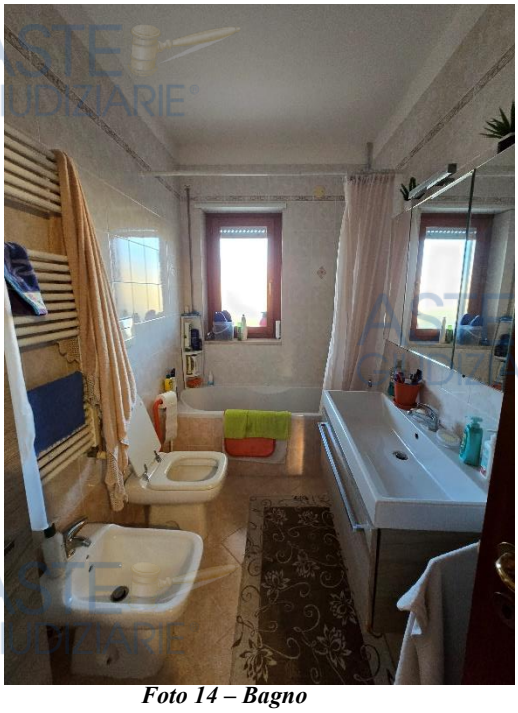


Foto 14 – Bagno



Foto 15 – Letto A



Foto 16 – Letto B



Foto 17 – Letto C



Foto 18 – Balcone B

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



Foto 19 – Balcone B



Foto 20 – Box auto

1.9. CONFINI

Durante l'esecuzione del sopralluogo la scrivente CTU ha accertato che l'appartamento confina a nord con Piazza Alda Merini, a sud con l'area esterna condominiale, ad est con l'appartamento di cui al sub. 73 – interno 15 e ad ovest con l'appartamento di cui al sub. 45 – interno 14.

I due box auto confinano a nord e sud con la corsia di manovra, ad est con i box auto di cui ai subb. 112 e 103 e ad ovest con i box auto di cui ai subb. 113 e 101.

1.10. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Al fine di verificare la regolarità del bene pignorato, la sottoscritta CTU presentava apposita istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto (TA) per eseguire accesso agli atti circa gli immobili in oggetto. Pertanto, veniva presa visione e copia della seguente documentazione urbanistica:

- ✓ Permesso di Costruire n. 470 (anno 2005 pratica n. 794) rilasciato il 25.09.2006 per la realizzazione, nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento n. 825/98, in Viale Unità d'Italia in località Talsano, di un fabbricato da destinare a Edilizia Residenziale Convenzionata e locali commerciali (Lotto 2) a tre scale denominate D, E e F;
- ✓ Autoannullamento del P.d.C. n. 470 del 25.09.2006, prot. n. 9355 del 29.10.2007;
- ✓ Permesso di Costruire n. 205 (anno 2005 pratica n. 794 – anno 2008 pratica n. 174) rilasciato il 23.09.2008 per la realizzazione, nell'ambito del Programma Integrato d'Intervento n. 825/98, in Viale Unità d'Italia in località Talsano di un fabbricato (Lotto 2) a tre scale denominate D, E e F;
- ✓ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (pratica n. 167) presentata il 09.03.2011 prot. n. 38495 per piccole modifiche interne al fabbricato;

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

- ✓ Permesso di Costruire n. 223 (anno 2011 pratica n. 179) rilasciato il 21.07.2011 in Variante rispetto al P.d.C. n. 205 del 23.09.2008 per modifiche al piano terra;
- ✓ Comunicazione di Attestazione di Agibilità n. 242 del 23.09.2011 relativa all'intero Lotto 2.

1.11. REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO

Dal raffronto tra la planimetria concessionata, di cui agli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio rilasciato, e quanto rilevato durante le operazioni peritali non è emersa alcuna difformità relativa all'abitazione. È stato, quindi, verificato lo stato legittimo dell'appartamento.

Per quel che concerne i due box auto, attualmente gli stessi costituiscono un unico locale. La fusione delle due unità immobiliari è avvenuta in assenza di titolo autorizzativo, ovvero, nel caso di specie, in assenza di S.C.I.A. (art. 22 del DPR 380/2001). Al fine di regolarizzare la situazione, la soluzione più economica è quella di ripristinare lo stato originario dei luoghi, ovvero realizzare il tramezzo divisorio tra i due box, originariamente previsto. Il tutto per un costo complessivo pari a circa **€ 1.500,00**.

A mero scopo informativo, si segnala che il lotto in esame ricade, secondo il vigente P.R.G. comunale, nella zona "Piano di Lottizzazione Taranto Due – Sottozona n. 29" e "C.A.P. Consorzio Jonico Salentino" e, secondo il PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) non è soggetto ad alcun tipo di vincolo.

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 non ha evidenziato difformità catastali relative all'abitazione.

In merito ai box auto è stata riscontrata la fusione dei due immobili. Tuttavia, al momento non si rende necessaria la variazione catastale poiché sono stati già individuati e conteggiati gli interventi atti al ripristino dello stato dei luoghi delle due unità immobiliari (vedi paragrafo precedente).

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

1.13. DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Tabella 4: Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Data di trascrizione del pignoramento immobiliare: 12 agosto 2025						
Diritto	**Quota**	**Pervenuto per**	**Rogante**	**Data**	**Trascritto**	**N.R.P.**
Proprietà	1/1 (½+ ½)	Atto di compravendita	Notaio Vincenzo Vinci	13.03.2012	04.04.2012	6000
Taranto (TA) - Fg. 270, P.lla 368, Sub. 44-131-132						
Note: Con atto di compravendita per notar Vincenzo Vinci del 13.03.2012, rep. n. 65272/26349, trascritto il 04.04.2012 ai nn. 7607/6000, i [redacted] acquistavano dalla società "[redacted] la piena proprietà, quota indivisa di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, dell'appartamento al quinto piano e dei due pertinenziali box auto al piano seminterrato facenti parte dello stabile residenziale di edilizia convenzionata sito in Taranto (TA) – località Talsano – alla Piazza Alda Merini n. 18, censiti in NCEU al fg. 270, p.lla 368, subb. 44, 131 e 132.						
Note: alla società "[redacted]." la piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta a seguito di atto di compravendita del suolo su cui ha realizzato il complesso edilizio. In particolare, i terreni di cui al fg. 270, p.lle 10, 3, 174, 125, 2 sono pervenuti in piena proprietà alla società su detta con atto di compravendita per notar Rocco D'Amore del 16.04.2002, rep. n. 41103, trascritto il 03.05.2002 ai nn. 8914/6758. I terreni di cui al fg. 270, p.lle 286, 277, 283, 253 sono pervenuti in piena proprietà con atto di compravendita per notar Rocco D'Amore del 28.01.2005. rep. n. 43956, trascritto il 14.02.2005 ai nn. 4102/2683.						

1.14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

Tabella 5: Trascrizione

Trascrizione					
N.R.G.	**N.R.P.**	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
21791	16339	12.08.2025	Pignoramento immobiliare	[redacted]	[redacted]
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 quinto piano e dei due pertinenziali box auto al piano seminterrato facenti parte dello stabile residenziale di edilizia convenzionata sito in Taranto (TA) – località Talsano – alla Piazza Alda Merini n. 18, censiti in NCEU al fg. 270, p.lla 368, subb. 44, 131 e 132, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce – Sezione distaccata di Taranto – del 30.06.2025 rep. n. 3194.					

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

Tabella 6: Iscrizione

Iscrizione					
N.R.G.	**N.R.P.**	**Del**	**Tipo**	**A favore**	**Contro**
28752	7490	14.10.2009	Ipoteca volontaria	[redacted]	[redacted]
Note: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal notaio Giovanni D'Amore il 08.09.2009, rep. n. 17037/2908, iscritta il 14.10.2009 ai nn. 28752/7490 in favore di [redacted] e contro la società [redacted], per la somma complessiva di € 16.000.000,00 (capitale di € 8.000.000,00). Si rileva annotamento di frazionamento in quota rogato dal notaio Giuseppe D'Amore il 17.11.2011, rep. n. 17557/3350, annotato il 18.11.2011 ai nn. 30229/3756, con il quale agli immobili in esame (censiti in NCEU al fg. 270, p.lla 368, subb. 44, 131 e 132) è stata attribuita la quota di mutuo di € 160.000,00 e relativa quota di ipoteca di € 320.000,00.					

1.15. 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 Piazza Alda Merini n. 18 amministrato dall'Avv. Francesca Malandrini;
- L'importo mensile delle spese condominiali ordinarie è di circa € 50,00;
- Non ci sono spese insolute.

Si precisa che il lotto in esame è parte di un più ampio complesso residenziale realizzato nell'ambito del Programma Integrato redatto ai sensi dell'art. 18 Legge 203/91 e destinato all'edilizia residenziale convenzionata, agevolata, sovvenzionata, oltre che edilizia per attività commerciali e turistiche, da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata. Il tutto in virtù di Convenzione del 21.12.2005 sottoscritta tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il soggetto affidatario Consorzio Jonico Salentino ed il Comune di Taranto.

Con atto unilaterale d'obbligo del 08.09.2008, aggiuntivo all'atto unilaterale d'obbligo del 13.09.2006 e all'atto integrativo del 26.02.2007, il soggetto attuatore ha applicato prezzi di vendita e canoni di locazione agli immobili costituenti l'intero compendio, specificando che il concessionario ha un vincolo al rispetto degli obblighi assunti per la durata di 20 anni a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo del 13.09.2006 (scadenza 12.09.2026).

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

Con atto di apposizione di vincolo del 17.05.2011 veniva posto il vincolo alla locazione su 100 alloggi, per un periodo locativo di 18 anni per 50 alloggi di edilizia agevolata e di 12 anni per 50 alloggi di edilizia convenzionata, a decorrere dalla assegnazione dell'alloggio da parte della Prefettura. Nello stesso atto veniva specificato che nel caso di cessione dei suddetti alloggi era previsto il passaggio in capo all'acquirente degli obblighi di locazione.

Tutto ciò premesso, si fa rilevare che i beni in esame sono beni di edilizia convenzionata e su di essi, quindi, grava il vincolo degli obblighi di locazione con le modalità e la durata come sopra specificato. Difatti, con il trasferimento della piena proprietà dei beni in esame dalla società "U. Andrisano S.p.A." agli esecutati è stato automaticamente trasferito in capo agli stessi l'obbligo di locazione.

La presenza del suddetto vincolo è stata tenuta in considerazione dalla scrivente CTU nella determinazione del prezzo unitario di stima dei beni.

1.16. STATO DI POSSESSO

La scrivente CTU ha accertato che alla data del sopralluogo l'immobile risultava nel possesso e nell'utilizzo degli esecutati come residenza principale.

1.17. CRITERI DI STIMA

La determinazione del valore di mercato dell'immobile, ovvero il più probabile prezzo che un bene può assumere date le sue caratteristiche sul mercato, scaturirà dalla media dei valori determinabili attraverso due differenti metodi di stima, il metodo estimativo sintetico – comparativo ed il metodo estimativo analitico, di cui si specificherà nel seguito.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti si riepilogano le superfici riferite all'immobile in esame.

Appartamento

Tipologia di superficie	*mq*	*Misura di computazione*	*Totale [mq]*
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	111,80	100%	111,80
Muri perimetrali condivisi	2,20	50%	1,10
Superficie scoperta pertinenziale comunicante (balconi)	25,00	30%	7,50
	1,00	10%	0,10
Superficie pertinenziale non abitabile	0,00	50%	0,00
	0,00	5%	0,00
		Superficie commerciale	**120,50**

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

Box auto

Tipologia di superficie	*mq*	*Misura di computazione*	*Totale [mq]*
Superficie lorda vani principali, compresi gli accessori diretti	29,40	100%	29,40
Muri perimetrali condivisi	3,80	50%	1,90
Superficie scoperta pertinenziale comunicante	0,00	30%	0,00
	0,00	10%	0,00
		Superficie commerciale	**31,30**

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.

Si precisa che nella determinazione del valore unitario corretto è stata tenuta in considerazione la presenza del vincolo di locazione gravante sugli immobili e sono stati rispettati i valori massimi sia del prezzo unitario di cessione che del valore di locazione, opportunamente rivalutati alla data di redazione della perizia, così come definiti nell'atto unilaterale d'obbligo del 08.09.2008 ed aggiuntivi e integrativi del 13.09.2006 e 26.02.2007, e riportati pedissequamente all'interno del titolo di provenienza dei beni.

Appartamento

Valore di mercato medio O.M.I.	1005,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	1101,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	1600,00	€/mq
Valore medio unitario	**1235,33**	**€/mq**

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

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a 1,50 %.

Valore di mercato unitario corretto	**1253,86**	**€/mq**

Box auto

Valore di mercato medio O.M.I.	505,00	€/mq
Valore di mercato Borsino Immobiliare	846,00	€/mq
Valore di mercato agenzie immobiliari della zona	750,00	€/mq
Valore medio unitario	**700,33**	**€/mq**

Il valore così determinato viene corretto applicando un coefficiente di merito che nel caso di specie è pari a 1,50 %.

Valore di mercato unitario corretto	**710,84**	**€/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)

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.

Si precisa che nella determinazione del valore unitario corretto è stata tenuta in considerazione la presenza del vincolo di locazione gravante sugli immobili e sono stati rispettati i valori massimi sia del prezzo unitario di cessione che del valore di locazione, opportunamente rivalutati alla data di redazione della perizia, così come definiti nell'atto unilaterale d'obbligo del 08.09.2008 ed aggiuntivi e integrativi del 13.09.2006 e 26.02.2007, e riportati pedissequamente all'interno del titolo di provenienza dei beni.

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

Appartamento

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
4,63	558,32	6699,80

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	5 359,84 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	5,85	%
r corretto	4,68	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	**950,28**	**€/mq**

Box auto

Canone medio [€/mq]	Canone mensile [€]	Reddito Lordo [€]
3,08	96,51	1158,10

Bf (beneficio fondiario) = Redd. Lordo - spese (20%)	926,48 €	
r = saggio di capitalizzazione da O.M.I.	6,06	%
r corretto	4,89	%

Applicando la formula si ottiene:

Valore di mercato unitario	**605,39**	**€/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.

Da tale valore viene detratta la spesa relativa al ripristino dello stato dei luoghi dei due box auto e viene applicata la riduzione praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto (art. 568 cpc), stimata nel caso di specie pari al 5% del valore dell'immobile.

Tabella 7: Determinazione valore di mercato appartamento

Prezzo unitario [€/mq]	*Prezzo totale*	*Valore di stima*	*Riduzione per vizi del 5%*	*Valore di mercato stimato*
1102,07	132 799,38 €	132 799,38 €	6 639,97 €	**126 159,41 €**

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

Tabella 8: Determinazione valore di mercato box auto

Prezzo unitario [€/mq]	*Prezzo totale*	*Spese ripristino stato dei luoghi*	*Valore di stima*	*Riduzione per vizi del 5%*	*Valore di mercato stimato*
658,11	€ 20 598,98	€ 1 500,00	19 098,98 €	954,95 €	**18 144,03 €**

VALORE COMPLESSIVO: € 144.300,00

1.18. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un compendio immobiliare facente parte dello stabile residenziale di edilizia convenzionata sito in Taranto (TA) – località Taranto 2 – alla Piazza Alda Merini n. 18/scala E, composto da un appartamento per civile abitazione al quinto piano, dai due pertinenziali box auto ubicati al piano seminterrato, con accesso dalla rampa che si diparte da Viale Giordano Bruno n. 8, ed un posto auto scoperto all'interno dell'area comune destinata a parcheggio, censiti in N.C.E.U. di detto Comune rispettivamente al fg. 270, p.lla 368, sub. 44, cat. A/3, classe 3, 7 vani, rendita € 578,43, al fg. 270, p.lla 368, sub. 131, car. C/6, classe 3, 15 mq, rendita € 50,35 e al fg. 270, p.lla 368, sub. 132, car. C/6, classe 3, 15 mq, rendita € 50,35.

L'appartamento, contraddistinto con il numero interno 13, è suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, locale lavanderia, ripostiglio e bagno e sviluppa una superficie utile complessiva di 96,20 mq per altezza netta interna di 2,70; possiede anche due balconi con affaccio sulle suddette vie per una superficie scoperta complessiva di 26,00 mq. L'abitazione, confinante a nord con Piazza Alda Merini, a sud con l'area esterna condominiale, ad est con l'appartamento di cui al sub. 73 – interno 15 e ad ovest con l'appartamento di cui al sub. 45 – interno 14, ha buona esposizione ed illuminazione, si presenta in buono stato manutentivo ed è dotata di impianto elettrico, idrico, fognario e gas, con allaccio alle rispettive reti, nonché impianto termico autonomo alimentato da caldaia e costituito da caloriferi in alluminio in ogni ambiente.

I due box auto, identificati con il numero interno 20 e 31, attualmente costituiscono un unico locale di 29,30 mq ed altezza netta interna di 2,70 m, avente due accessi dall'area di manovra. I box si presentano in buone condizioni di manutenzione, sono dotati del solo impianto elettrico e nell'insieme, confinano a nord e sud con la corsia di manovra, ad est con i box auto di cui ai subb. 112 e 103 e ad ovest con i box auto di cui ai subb. 113 e 101.

Il posto auto scoperto assegnato all'appartamento in esame è identificato con il numero interno E13 ed è collocato nell'area esterna comune destinata a parcheggio.

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

Lo stabile di cui gli immobili sono parte integrante è una porzione di un più ampio complesso residenziale destinato all'edilizia residenziale convenzionata, agevolata, sovvenzionata, oltre che edilizia per attività commerciali e turistiche, da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata.

In particolare, il lotto è costituito da beni di edilizia convenzionata e su di essi, quindi, grava il vincolo ventennale, a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo del 13.09.2006, al rispetto dei prezzi di vendita e canoni di locazione così come definiti nell'atto unilaterale d'obbligo del 08.09.2008, aggiuntivo all'atto unilaterale d'obbligo del 13.09.2006 e all'atto integrativo del 26.02.2007; grava inoltre il vincolo degli obblighi di locazione con le modalità e la durata contenute all'interno dell'atto di apposizione di vincolo del 17.05.2011. Di detta condizione si è tenuto debitamente conto nella determinazione del valore di stima.

Il fabbricato è stato eretto in forza di Permesso di Costruire n. 470 (anno 2005 pratica n. 794) rilasciato il 25.09.2006, autoannullamento del P.d.C. n. 470 del 25.09.2006, prot. n. 9355 del 29.10.2007, Permesso di Costruire n. 205 (anno 2005 pratica n. 794 – anno 2008 pratica n. 174) rilasciato il 23.09.2008, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (pratica n. 167) presentata il 09.03.2011 prot. n. 38495 e Permesso di Costruire n. 223 (anno 2011 pratica n. 179) rilasciato il 21.07.2011 in Variante rispetto al P.d.C. n. 205 del 23.09.2008. è altresì dotato di Comunicazione di Attestazione di Agibilità n. 242 del 23.09.2011.

Dal punto di vista urbanistico si ha la piena conformità dell'abitazione, mentre per i box auto è stata rilevata la fusione delle due unità immobiliari, regolarizzabile mediante ripristino dello stato dei luoghi per un importo complessivo di circa € 1.500,00, debitamente conteggiato nella determinazione del valore di stima dell'intero lotto.

Dal punto di vista catastale si ha la piena conformità.

Il lotto è attualmente nel possesso e nell'utilizzo, come residenza principale, degli esecutati.

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, lì 4 dicembre 2025

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