

# TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione esecuzioni immobiliari

Procedimento N.R.G. 106/2024

## RELAZIONE DI STIMA

Relativa al Procedimento di Esecuzione immobiliare promosso dalla  
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

ASTE GIUDIZIARIE® contro  
OMISSIS

GIUDICE ESECUTORE: **Dott. A. PAIANO**

Martina Franca, 25.11.2024

Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI



## Sommario

INDICE ALLEGATI.....	3
1. INTRODUZIONE.....	4
1.1 Quesiti.....	4
1.2 Verifiche preliminari.....	7
2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI.....	8
3. DATI CATASTALI ORIGINALI.....	8
3.1 Note sulla situazione catastale p.lla 3303, sub 8.....	9
4. SOPRALLUOGHI.....	9
5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	9
6. CATASTO URBANO: NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	10
LOTTO UNICO.....	11
1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE.....	11
2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	11
3. FABBRICATO.....	11
4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	12
4.1 Appartamento - piano primo.....	12
4.2 Materiali e impianti.....	12
4.3 Stato manutentivo.....	12
4.4 Distribuzione delle superfici rilevate.....	12
4.5 Confini.....	13
4.6 Immagini Fotografiche.....	13
5. DIRITTO.....	13
5.1 Iscrizioni.....	14
5.2 Trascrizioni.....	14
5.3 Stato di possesso.....	14
5.4 Documentazione allegata e verificata.....	14
5.5 Documentazione ex art. 567 c.p.c.....	14
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	15
6.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	15
6.2 Vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.....	15
6.3 Giudizi in corso.....	15
7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA.....	15
7.1 Pratica Edilizia.....	15
7.2 Agibilità e/o Abitabilità.....	16
7.3 Difformità Urbanistiche e Catastali.....	16
7.4 Condonabilità e/o Aggiornamenti catastali.....	16
7.5 Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.....	17
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	17
9. DIVISIBILITA' DEL BENE.....	17
10. METODO DI STIMA.....	17
10.1 Metodo Sintetico Comparativo.....	17
10.2 Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
11. DESCRIZIONE SINTETICA.....	19
12. VALORE DI MERCATO STIMATO.....	20

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1 Quesiti

La sottoscritta **Dott. Ing. Maria Luisa SETTANNI** (c.f.:STTMLS73T62 E986Q), con studio professionale in Martina Franca (TA) alla via Gioacchino Rossini, n. 48, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto al n° 2357 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Taranto, in data 12.04.2024 è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio (di seguito indicato con la dicitura **C.T.U.**) dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Taranto Dott. A. Paiano, nella Procedura Esecutiva Immobiliare (E.I.) N.R.G. **106/2024** promossa dalla **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA contro OMISSIS**.

In data 03.06.2024, il C.T.U. ha accettato l'incarico espletando le formalità di rito.

Con provvedimento del 02.06.2024 il Giudice dell'esecuzione Dott. A. Paiano ha disposto che l'esperto rediga perizia di stima, effettuando il deposito telematico della stessa in modalità pct, rispondendo ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto, in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 co.2) c.p.c., segnalando immediatamente quelli mancanti o inidonei.

In particolare l'esperto precisi:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel caso di deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II., l'esperto deve precisare – in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e se sia stata richiesta in relazione a ciascuno dei soggetti che risultano proprietari (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella suddetta certificazione.

L'esperto, inoltre, deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato.

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

## 1.2 Verifiche preliminari

La sottoscritta ha verificato che:

- Il creditore procedente ha depositato una **certificazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Lunetta** ai fini della continuità delle provenienze ventennali.
- La certificazione risale ad una successione a favore del coniuge e dei figli del sig. OMISSIS deceduto in data 13.01.1986
- Nella suddetta certificazione notarile sono indicati i dati storici e quelli attuali dell'immobile pignorato.
- Il CTU ha provveduto al recupero di tutta la certificazione catastale storica.
- Dalla documentazione risulta la soppressione della particella 390 e la generazione della particella 3303 rispetto a quanto presente nell'atto di pignoramento (**All. n. 1**).
- Il CTU ha provveduto al recupero del certificato di residenza del sig. OMISSIS la (**All. n. 2**)
- Non essendo presente lo stato civile dell'esecutato, il CTU ha provveduto al recupero dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale si evince che l'esecutato risulta essere sposato con la sig.ra OMISSIS in regime di separazione di beni (**All. n. 2**).
- Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, **24.04.2024 al n. 10992 del registro generale e n. 8292 del registro particolare**, i passaggi di proprietà sono indicati nello schema seguente:

Provenienze ventennali						
Fgl. n. 203, P.lla n. 3303, sub.8 – OMISSIS (piena proprietà)						
Periodo	Titolari	Atto	Rogante	Data	Apertura e/Rep	Reg. /Trascr.
dal 24.04.2024 al 12.04.2006	OMISSIS (1/1)	di Compravendita	Notaio Francesco Pizzuti	12.04.2006	63042/ 7689	22.04.2006 nn. 11644/6774
Non è presente l'accettazione della eredità						
dal 12.04.2006 al 13.01.1986	OMISSIS (1/12) OMISSIS (1/12) OMISSIS (1/12) OMISSIS (1/12) OMISSIS (8/12)	Successione				
Decesso del sig. OMISSIS – 13.01.1986						
Fino al 13.01.1986	OMISSIS (1/2) OMISSIS (1/2)					

In virtù di quanto sopra riportato, si desume la **NON SUSSISTENZA DELLA CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI** per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in quanto non è presente l'accettazione della eredità.

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

Descrizione dei beni ricavata dagli atti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto Q.re Tamburi		
106/2024	Unico	Piena proprietà di una <b>abitazione di tipo economico</b> sita nel Comune di Taranto Q.re Tamburi (TA), in Via Torquato Tasso, n. 49 al piano primo, censito al catasto urbano al foglio 203, p.lla 390, sub. 8.

## 3. DATI CATASTALI ORIGINALI

Di seguito sono riportati i dati catastali ad oggi presenti presso gli uffici del catasto della Provincia di Taranto che corrispondono a quanto ricavata dagli atti.

Catasto Urbano - Dati originali								
Lt.	Fg.	P.lla	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup Cat.	Rendita
Comune di Taranto Q.re Tamburi								
1	203	390	8	A/3	3	4.5 vani	106 mq Escluse le aree scoperte 101 mq	€ 464,81
In ditta: OMISSIS – Piena proprietà								

### 3.1 Note sulla situazione catastale p.lla 3303, sub 8

In riferimento all' immobile, sono state effettuate:

- Variazione del 17.09.2018 – Pratica Pratica n. TA0068568 in atti dal 17.09.2018 Bonifica Identificativo Catastale (n. 14879.1/2018).
- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura di dati di superficie.
- Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario.
- Impianto meccanografico del 30.06.1987

### 4. SOPRALLUOGHI

Il sopralluogo è stato concordato con il Custode alla Vendita IVG, Nicola Crapanzano per il giorno 15.10.2024 alle ore 16:00, previa comunicazione a mezzo di n. 1 raccomandate alla parte.

Il sig. OMISSIS ha concesso l'accesso.

A seguito di accesso agli atti, per verificare la corrispondenza tra quanto rilevato e quanto autorizzato, è stato effettuato un secondo sopralluogo previo accordo con il sig. [REDACTED] e il sig. OMISSIS. Durante il sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha effettuato il rilievo grafico e fotografico dell'immobile, producendo una successiva restituzione grafica (All. n. 4).

### 5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto C.T.U. opportunamente valutando la consistenza dell'immobile, ha ritenuto considerare un unico lotto.

Individuazione dei lotti		
Proc. n°	Lotto	Descrizione bene
Comune di Taranto Q.re Tamburi		
106/2024	Unico	Piena proprietà di una <b>abitazione di tipo economico</b> sita nel Comune di Taranto Q.re Tamburi (TA), in Via Torquato Tasso, n. 49 al piano primo, censito al catasto urbano al foglio 203, p.lla 3303 (ex 390), sub. 8.

## 6. CATASTO URBANO: NUOVA SUDDIVISIONE IN LOTTI

Catasto Urbano - Nuova Suddivisione Lotti								
Lt.	Fg.	P.Illa	Sub	Cat.	Cl	Cons.	Sup Cat.	Rendita
Comune di Taranto Q.re Tamburi								
1	203	3303	8	A/3	3	4.5 vani	106 mq Escluse le aree scoperte 101 mq	€ 464,81
In ditta: OMISSIS – Piena proprietà								

## LOTTO UNICO



Foto di inquadramento

### 1. DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

Piena proprietà di una **abitazione di tipo economico** sita nel Comune di Taranto Q.re Tamburi (TA), in Via Torquato Tasso, n. 49 al piano primo, censito al catasto urbano al foglio 203, p.lla 3303 (ex 390), sub. 8.

### 2. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il corpo di fabbrica nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Taranto in particolare nel Rione Tamburi che risulta una circoscrizione di Taranto posta alla periferia nord-occidentale del comune, con una popolazione di 17644 abitanti. Giunti a Taranto dalla S.S. 172, si raggiunge facilmente procedendo da via Galeso e svoltando per via Archimede, continuando fino a svoltare sulla sinistra per Via Michelangelo Buonarroti. Proseguire fino a giungere a sinistra su Via Torquato Tasso, che in realtà è una strada senza uscita. Nell' **Allegato n. 1**, vengono riportati tutti i dati catastali compreso uno stralcio di mappa, nel quale viene evidenziata l'intera area dove è collocato il corpo di fabbrica.

### 3. FABBRICATO

L'immobile oggetto di valutazione appartiene ad una costruzione realizzata nel 1963.

L'edificio è costituito da un piano terra e da n. 5 piani superiori (**Foto n.ri 1-2**).

L'intero fabbricato ha una forma rettangolare.

La facciata principale ha una forma lineare che segue l'andamento dell'appartamento.

È cromaticamente tinteggiata di colore rosso scuro con fasce marcapiano di colore chiaro, a meno del piano terra caratterizzato da un rivestimento in marmo. Le ringhiere dei balconi per gli appartamenti, sono tinteggiate di colore nero.

All'interno, anche l'androne delle scale risulta tinteggiato di colori chiari (**Foto n. 3-4-5**).

Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

Internamente il fabbricato è dotato di ascensore.

La facciata dell'edificio esternamente non necessita di nessun tipo di manutenzione a meno di qualche balcone il quale necessita di manutenzione.

## 4. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

### 4.1 Appartamento - piano primo

Nell' **Allegato n. 4** è riportata la restituzione grafica della planimetria dell'immobile, così come rilevato in fase di sopralluogo, con le indicazioni della destinazione d'uso degli ambienti, le superfici utili nonché i punti di presa a cui fa riferimento la documentazione fotografica allegata.

L'appartamento ha una forma pressoché rettangolare e sviluppa una superficie utile calpestabile totale di circa 104.00 mq oltre a due balconi aventi una superficie complessiva di circa 11.00 mq.

L'immobile è situato al piano primo di un palazzo dotato di ascensore ed è collocato sul lato destro rispetto alla rampa delle scale, in posizione frontale al vano ascensore. Distributivamente l'appartamento è caratterizzato da un corridoio molto lungo dal quale si accede ai vari ambienti (**Foto n.ri 6-7-12**).

Differentemente da una distribuzione regolare, in questo immobile una parte della zona notte è collocata all'ingresso. Infatti entrando sul lato destro sono collocate una camera da letto singolo (**Foto n.ri 8-9**) e il servizio igienico (**Foto n.ri 10-11**). Continuando sempre sul lato destro vi è il soggiorno (**Foto n. 16**) dal quale si ha accesso alla cucina (**Foto n. 17**). In posizione frontale al soggiorno è posta la camera da letto matrimoniale (**Foto n. 13**), con un balcone (**Foto n. 14**) con affaccio diretto sul portone, mentre il balcone delle altre camere, ossia soggiorno, cucina e bagno ha affaccio in un atrio aperto nel quale hanno affaccio altri condomini (**Foto n. 18**). Tra la camera da letto matrimoniale e il soggiorno, è collocato un ripostiglio (**Foto n. 15**).

### 4.2 Materiali e impianti

In tutti gli ambienti dell'intero immobile, le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e quasi tutte sono tinteggiate a stucco con colorazioni chiare.

Le bussole interne sono in legno di colore marrone. Gli infissi esterni sono di colore legno e sono dotate di tapparelle e di doppi infissi esterni anche questi in alluminio tipo legno e vetro. .

L'appartamento è dotato di un impianto elettrico realizzato sottotraccia. E' dotato di allaccio alla rete idrica – fognario pubblica. Il servizio igienico ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è completo di accessori sanitari. Il pavimento dell'intero appartamento, è in ceramica di forma quadrate. E' presente un impianto di riscaldamento a mezzo caldaia autonoma. È presente un impianto di climatizzazione a mezzo di split interni e macchina esterna posti rispettivamente nel soggiorno, e nelle due camere da letto. È dotato di porta blindata.

### 4.3 Stato manutentivo

Così come risulta dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile internamente ed esternamente presenta uno stato di conservazione e manutenzione buono, non necessita di nessun tipo di manutenzione.

### 4.4 Distribuzione delle superfici rilevate

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

superfici utili:

Fgl. n. 203, p.lla n. 3303, sub. n. 8	
Ambienti	Superficie (mq)
Corridoio	24.60
Letto S.	15.90
Bagno	7.85
Letto M.	20.80
Ripostiglio	3.88
Soggiorno	20.55
Cucina	10.75
Balcone 1	7.30
Balcone 2	4.00

RIEPILOGO AMBIENTI	
Tipologia	Superficie (mq)
Superficie Calpestabile Appartamento	104.33
Superficie Calpestabile Balconi	11.30
Superficie Commerciale Appartamento (D.P.R. 138/98)	108.00
Superficie Commerciale Balconi (D.P.R. 138/98)	3.40

#### 4.5 Confini

L'immobile oggetto di procedura confina sui lati posti a sud e a nord con altre unità immobiliari in particolare a sud immobile dello stesso stabile a nord di altro stabile.

#### 4.6 Immagini Fotografiche

Sono stati effettuati una serie di scatti fotografici, riportati nel relativo allegato "Documentazione Fotografica" mentre nell' **Allegato n.4** sono rappresentati i relativi punti di presi.

### 5. DIRITTO

Allo stato attuale, così come riportato nel paragrafo 1.2, per l'immobile oggetto di procedura non vi è la sussistenza della continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

L'atto di compravendita (di tipo derivativo) sotto riportato, è quello stipulato tra i sigg. OMISSIS", parte venditrice, e il sig. "OMISSIS" parte acquirente.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 24.04.2024						
diritto	qt	perv. per	rogante	data	trascr.	Rep.N°
Taranto – Q.re Tamburi (TA) - fgl. 203, p.lla n. 3303, sub. 8 - 1/1 OMISSIS						
Proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Fr.sco Pizzuti	12.04.2006	22.04.2006	11644/ 6774

Nota: In Allegato 3 è riportata copia del Titolo Notarile di provenienza.

## 5.1 Iscrizioni

ISCRIZIONI			
N.r.g./ N.r.p.	Del	Tipo	A favore
3530/844	16.02.2009	Iscrizione	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
<b>Nota:</b> Ipoteca Volontaria nascente da concessione di garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto pubblico per Notar Ermanno Leccese del 11.02.2009 rep. 1810/1544 per un montante ipotecario di € 240.000,00 ed un capitale di € 120.000,00 contro OMISSIS a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA			

## 5.2 Trascrizioni

TRASCRIZIONI			
N.r.p./ N.r.g.	Del	Tipo	A favore
10992/8292	24.04.2024	Trascrizione	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
<b>Nota:</b> Pignoramento Immobiliare del 26.03.2024 rep. n. 1665 contro OMISSIS per la piena proprietà notificato dall'Uff. Giud. Corte d'Appello di Lecce, sede distaccata di Taranto.			

## 5.3 Stato di possesso

Attualmente l'immobile è nella disponibilità dei debitore.

## 5.4 Documentazione allegata e verificata

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA						
atto di provenienza	planim. attuale	planim. catastale	planim. progetto	locazione	estratto matrim.	Doc. urbanistica /condono
Si	Si	Si	Si	No	Si	si

## 5.5 Documentazione ex art. 567 c.p.c

Documentazione allegata/verificata						
n. trascr. Pignor.	Estratto di mappa	Cert. catastale	Cert. ipotecario	Cert. notarile	Dest. Urb..	Storico ventenn.
ALLEGATA AGLI ATTI	Si	--	--	ALLEGATA AGLI ATTI	--	ALLEGATA AGLI ATTI

## 6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### 6.1 Vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

1. **Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** non vi sono allo stato attuale, per quanto a conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.
2. **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** trattandosi di un fabbricato urbano e quindi non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
3. **Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U. non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.
4. **Altri pesi o limitazioni d'uso:** da quanto a conoscenza dello scrivente C.T.U. non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso che gravano sul bene.
5. **Esistenza di usufrutto:** da quanto rilevato dalla documentazione rintracciata e da quella allegata dal creditore procedente, il bene pignorato, non è gravato da usufrutto.

### 6.2 Vincoli e oneri che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1. **Iscrizioni:** non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice se non quelle sopra elencate di cui una a favore del creditore procedente e l'altra a favore di Monte dei Paschi di Siena che saranno cancellati dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.
2. **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:** non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli se non quella sopra elencata a favore del creditore procedente che sarà cancellata dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile
3. **Eventuali difformità urbanistico – edilizie:** sono riportate al paragrafo 7.3
4. **Difformità catastali:** sono riportate al paragrafo 7.3

### 6.3 Giudizi in corso

Da accertamenti eseguiti presso il Ruolo Generale dei Procedimenti Civili del Tribunale di Taranto, non vi sono giudizi in corso pendenti sull' immobile oggetto di procedimento esecutivo a nome del debitore.

## 7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

### 7.1 Pratica Edilizia

Eseguite le verifiche in ordine alla regolarità urbanistica presso gli atti dell'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori del 04.03.1964 – Prat. N. 1963 (All. n.5)
- Collaudo delle strutture in c.a. del 11.02.1966 (All. n.5.1)

## 7.2 Agibilità e/o Abitabilità

Dagli atti esistenti presso l'Archivio Pratiche Edilizie dell'Ufficio Tecnico del Comune di Taranto, si è preso atto che è stata rilasciato:

- Dichiarazione di Abitabilità del 21.03.1966 n. 298 (All. n.5.2)

## 7.3 Difformità Urbanistiche e Catastali

### Urbanisticamente

Rispetto al nulla osta del 1964, l'immobile presenta:

- a. Una diversa distribuzione degli spazi interni;
- b. Una diversa distribuzione di piano in quanto nell'ambito del piano una camera è stata fusa nell'appartamento attiguo;
- c. Una variazione di prospetto in quanto le aperture sono più piccole, il balcone prospiciente Via Torquato Tasso in realtà risulta traslato rispetto alla posizione originale, mentre il balcone prospiciente l'atrio, risulta essere dimensionalmente più piccolo.

### Catastalmente

Anche catastalmente l'immobile risulta essere molto simile al nulla osta del 1964 tranne che per la diversa distribuzione di piano in quanto nella planimetria catastale redatta in data 05.11.1966, l'appartamento in oggetto risulta privo di un vano:

- a. Una diversa distribuzione degli spazi interni;
- b. Una variazione di prospetto in quanto le aperture sono più piccole, il balcone prospiciente Via Torquato Tasso in realtà risulta traslato rispetto alla posizione originale, mentre il balcone prospiciente l'atrio, risulta essere dimensionalmente più piccolo.

## 7.4 Condonabilità e/o Aggiornamenti catastali

### A. URBANISTICAMENTE

Per le difformità sopra riportate, il sottoscritto C.T.U., ritiene che tali difformità possano essere sanate a mezzo di una **SCIA in Sanatoria**, applicando:

- Per il punto **a**, il comma 5 dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/20012001 modificato ai sensi del D.L. 69/2024
- Per i punti **b** e **c** il comma 4 dell'art. 34 ter del D.P.R. 380/2001 modificato ai sensi del D.L. 69/2024.

**Diritti di Segreteria: € 200,00**

**Sanzione: Comma 5 dell'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 modificato ai sensi della D.L. 69/2024:  
€ 1.000,00**

**Totale complessivo sanzioni e diritti fissi = € 1.200,00.**

**Il costo stimato complessivo per la procedura urbanistica è di circa € 2.000,00**

**B. CATASTALMENTE**

Per quanto concerne la procedura catastale, sarà necessario redigere una nuova planimetria catastale riportante l'attuale stato di fatto il tutto con l'elaborazione della procedura catastale (Do.C.Fa.) con un costo di € 50,00 per diritti di consegna Do.C.Fa.

**Diritti di Segreteria = € 50,00**

**Il costo stimato complessivo per la procedura catastale è di circa = € 1.000,00**

**C. CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Per quanto concerne il Certificato di Agibilità, si fa presente che seppur presente, considerate le modifiche apportate, sarà necessario a mezzo di una Segnalazione Certificata di Agibilità, richiedere nuovo certificato, fatti salvi i certificati inerenti il DM 37/08.

**Il costo stimato complessivo per la procedura catastale è di circa € 1.000,00.**

**TOTALE COMPLESSIVO: € 5.250,00**

**7.5 Spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria**

Non sono presenti

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): /.
2. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: /.
3. Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: /.
4. Eventuali cause in corso: /.

**9. DIVISIBILITA' DEL BENE**

Non applicabile.

**10. METODO DI STIMA****10.1 Metodo Sintetico Comparativo**

La stima dell'immobile, operata con criterio sintetico comparativo, attraverso indagini di mercato del Comune di Martina Franca, tenendo conto:

- delle caratteristiche costruttive, finiture, posizione dell'intera area;
- dello stato di conservazione e di manutenzione in cui versa l'immobile attualmente;
- considerato lo stato di manutenzione del palazzo esternamente;
- considerato la presenza di ascensore;
- considerato che trattasi di un quartiere, distante dal centro della città;
- analizzando l'Osservatorio Immobiliare Nazionale curato dall'Agenzia del Territorio;

- consultando i valori degli immobili oggetto di vendita della stessa zona nel periodo gennaio 2024 – agosto 2024;
  - considerando gli atti di compravendita della zona nel periodo aprile 2023 – aprile 2024,
- ha condotto al valore unitario pari a **€/mq 500,00**

Considerando:

- la superficie commerciale appartamento è pari a 108.00 mq,
- la superficie del balcone secondo il D.P.R. 138/98 = 3.40 mq,  
(11.30 mq → 30% fino a 25.00 mq e 10% la rimanente parte)

$$V_a = 108.00 \text{ mq} * 500,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 54.000,00}$$

$$V_b = 3.40 \text{ mq} * 500,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 1.700,00}$$

$$V_{tot} = V_a + V_b = \mathbf{€ 55.700,00}$$

### 10.2 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi:	€ 2.785,00
Spese di regolarizzazione urbanistico e/o catastale con relative sanzioni (stima):	€ 5.250,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti statici:	€ 0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	€ 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€ 0,00
Spese condominiali insolute (All. n. 6)	€ 2.572,19

**Totale adeguamenti = € 10.607,19**

### 10.3 Prezzo Stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo stimato è pertanto di:

$$P \text{ stimato} = € 55.700,00 - € 10.607,19 = € 45.092,81$$

**CHE SI ARROTONDA A € 45.000,00**

## 11. DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di una **abitazione di tipo economico** sita nel Comune di Taranto Q.re Tamburi (TA), in Via Torquato Tasso, n. 49 al piano primo, censito al catasto urbano al foglio 203, p.lla 3303 (ex 390), sub. 8.

Il Rione Tamburi risulta una circoscrizione di Taranto posta alla periferia nord-occidentale del comune, con una popolazione di 17644 abitanti.

Giunti a Taranto dalla S.S. 172, si raggiunge facilmente procedendo da via Galeso e svoltando per via Archimede, continuando fino a svoltare sulla sinistra per Via Michelangelo Buonarroti. Proseguire fino a giungere a sinistra su Via Torquato Tasso, che in realtà è una strada senza uscita.

L'edificio è costituito da un piano terra e da n. 5 piani superiori.

L'intero fabbricato ha una forma rettangolare.

La facciata principale ha una forma lineare che segue l'andamento dell'appartamento.

È cromaticamente tinteggiata di colore rosso scuro con fasce marcapiano di colore chiaro, a meno del piano terra caratterizzato da un rivestimento in marmo. Le ringhiere dei balconi per gli appartamenti, sono tinteggiate di colore nero.

All'interno, anche l'androne delle scale risulta tinteggiato di colori chiari.

Per quanto riguarda gli impianti il fabbricato è allacciato alla rete urbana elettrica, del gas, dell'acquedotto e della fognatura.

Internamente il fabbricato è dotato di ascensore.

La facciata dell'edificio esternamente non necessita di nessun tipo di manutenzione a meno di qualche balcone il quale necessita di manutenzione.

L'appartamento ha una forma pressoché rettangolare e sviluppa una superficie utile calpestabile totale di circa 104.00 mq oltre a due balconi aventi una superficie complessiva di circa 11.00 mq.

L'immobile è situato al piano primo di un palazzo dotato di ascensore ed è collocato sul lato destro rispetto alla rampa delle scale, in posizione frontale al vano ascensore. Distributivamente l'appartamento è caratterizzato da un corridoio molto lungo dal quale si accede ai vari ambienti. Differentemente da una distribuzione regolare, in questo immobile una parte della zona notte è collocata all'ingresso. Infatti entrando sul lato destro sono collocate una camera da letto singolo e il servizio igienico. Continuando sempre sul lato destro vi è il soggiorno dal quale si ha accesso alla cucina. In posizione frontale al soggiorno è posta la camera da letto matrimoniale, con un balcone con affaccio diretto sul portone, mentre il balcone delle altre camere, ossia soggiorno, cucina e bagno ha affaccio in un atrio aperto nel quale hanno affaccio altri condomini. Tra la camera da letto matrimoniale e il soggiorno, è collocato un ripostiglio.

In tutti gli ambienti dell'intero immobile, le pareti interne risultano intonacate con intonaco del tipo civile e quasi tutte sono tinteggiate a stucco con colorazioni chiare.

Le bussole interne sono in legno di colore marrone. Gli infissi esterni sono di colore legno e sono dotate di tapparelle e di doppi infissi esterni anche questi in alluminio tipo legno e vetro. .

L'appartamento è dotato di un impianto elettrico realizzato sottotraccia. È dotato di allaccio alla rete idrica – fognario pubblica. Il servizio igienico ha pavimenti e rivestimenti in ceramica ed è completo di accessori sanitari. Il pavimento dell'intero appartamento, è in ceramica di forma quadrate. È presente un impianto di riscaldamento a mezzo caldaia autonoma. È presente un impianto di climatizzazione a mezzo di split interni e macchina esterna posti rispettivamente nel soggiorno, e nelle due camere da letto. È dotato di porta blindata. L'immobile internamente ed esternamente presenta uno stato di conservazione e manutenzione buono, non necessita di nessun tipo di manutenzione.

L'immobile oggetto di valutazione appartiene ad una costruzione realizzata nel 1963 con una Dichiarazione di Abitabilità del 21.03.1966 n. 298. L'immobile sia urbanisticamente che catastalmente presenta delle difformità. In particolare una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa distribuzione di piano in quanto nell'ambito del piano una camera è stata fusa nell'appartamento attiguo, nonché una variazione di prospetto in quanto le aperture sono più piccole, il balcone prospiciente Via Torquato Tasso in realtà risulta traslato rispetto alla posizione originale, mentre il balcone prospiciente l'atrio, risulta essere dimensionalmente più piccolo. Il tutto è sanabile con una SCIA in sanatoria applicando rispettivamente gli artt. 34 ter comma 4 e 6bis comma 5. Catastalmente sarà necessario redigere una nuova planimetria catastale.

**12. VALORE DI MERCATO STIMATO**

Il valore di mercato stimato è:

**VALORE DI MERCATO:**  
**€ 45.000,00**  
 (euroquarantacinquemila/00)

\*\*\*\*\*

La presente relazione è stata personalmente redatta, rappresenta lo stato fedele dei luoghi, è composta da 20 pagine compresa la presente e da 12 allegati oltre la documentazione fotografica per il lotto oggetto di procedura.

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

Martina Franca, li 25.11.2024

OFFINE IMPOSTE PROVINCIA TARANTO  
 dott.ing. Maria Luisa SETTANNI  
 n° 2357