



TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



G.E. Dott. Andrea Paiano



RELAZIONE DI CONSULENZA



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 118/2025

PROMOSSO DA

“INTESA SANPAOLO S.P.A.”

CONTRO



Il C.T.U.



dott. ing. Paolo Carella



Sommario

0. INTRODUZIONE	3
0.1 QUESITI.....	3
0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE.....	7
0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI.....	7
0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE	7
0.5 OPERAZIONI PERITALI.....	7
0.6 SOPRALLUOGHI.....	8
0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	8
1. LOTTO N. 1.....	9
1.1 DESCRIZIONE SINTETICA.....	9
1.2 CARATTERISTICHE ZONA	9
1.3 FABBRICATO.....	9
1.4 UNITÀ IMMOBILIARE	9
1.5 MATERIALI E IMPIANTI	9
1.6 STATO MANUTENTIVO	10
1.7 AMBIENTI	10
1.8 IMMAGINI FOTOGRAFICHE	10
1.9 CONFINI.....	10
1.10 PRATICA EDILIZIA.....	10
1.11 AGIBILITÀ.....	11
1.12 DIRITTO REALE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	11
1.13 PROVENIENZE VENTENNALI.....	11
1.14 STATO DI POSSESSO	12
1.15 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente	12
1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale.....	13
1.16 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
1.17 DOCUMENTAZIONE ALLEGATA/VERIFICATA.....	13
1.18 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	14
1.19 DIVISIBILITÀ DEL BENE	14
1.20 ULTERIORI ACCERTAMENTI	14
1.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica	14
1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità	14
1.21 CONCLUSIONI	14
1.22 METODO DI STIMA E VALORE DELL'IMMOBILE	14
1.23 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	14
1.24 PREZZO STIMATO.....	15
2. DESCRIZIONI SINTETICHE	16
2.1 LOTTO N. 1	16
INDICE ALLEGATI.....	17



0. INTRODUZIONE

0.1 QUESITI

Accettazione incarico: 2/05/2025

Con provvedimento del 23/04/2025, il sig. 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.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1) a descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

2) Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; in caso contrario l'esperto deve verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, deve verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario può eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Ad allegare – per i terreni – il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

3) Ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

4) Ad accertare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, verificando l'esatta provenienza dei beni staggiti, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento ed acquisendo copia del titolo di acquisto in favore del debitore, oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure

hereditatis, (dovendosi precisare, a tal fine, che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità).

5) A verificare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; in tale ultimo caso l'esperto deve provvedere alla formazione di lotti, identificando i 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 alleggi 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) Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e – in tal caso – se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10) 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.);

11) ad allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia, degli eventuali atti di sanatoria, nonché documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze);

12) 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;

13) 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;

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

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

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

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

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

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

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

0.2 VERIFICA DEPOSITO CERTIFICAZIONE IPOCATATALE

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione risale ad atti di acquisto derivativi trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Nella certificazione notarile sostitutiva, sono indicati i dati storici e quelli attuali dell'immobile pignorato.

0.3 DESCRIZIONE DEI BENI RICAVATA DAGLI ATTI

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
118/2025	1	Piena proprietà dell'immobile, censito in catasto fabbricati al foglio 254 particella 544 sub.46, ubicato a Taranto in viale Magna Grecia n. 320.

<i>Catasto fabbricati - Dati originali</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
1	254	544	46	A/2	3	5,5 vani	€ 695,93
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1							

<i>Catasto fabbricati - Dati aggiornati</i>								
<i>Lt.</i>	<i>Mod.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Taranto</i>								
1		254	544	46	A/2	3	5,5 vani	€ 695,93
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1								

0.4 NOTE SULLA SITUAZIONE CATASTALE

N.a.

0.5 OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U. incaricato ha eseguito il sopralluogo sul bene pignorato e indagini presso gli uffici comunali e catastali al fine di reperire la necessaria documentazione riguardante sia gli immobili oggetto della stima (vedasi Allegati) che il debitore (certificato di vedovanza e certificato di morte della coniuge – Allegato C –)

0.6 SOPRALLUOGHI

È stato concordato con il custode del compendio pignorato, Istituto Vendite Giudiziarie di Taranto, previa comunicazione a mezzo raccomandata (Allegato A) al debitore, il sopralluogo dell'immobile pignorato per il giorno 4/07/2025 alle ore 9:00. In tal giorno, lo scrivente si è recato presso l'immobile pignorato ubicato in viale Magna Grecia n. 320, a Taranto, dove, ricevuto dal procuratore generale del debitore, ha potuto effettuare le operazioni di sopralluogo. Del sopralluogo si è redatto apposito verbale (Allegato B).

0.7 REINDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Lo scrivente, opportunamente valutando le condizioni di mercato, individua il lotto di seguito descritto:

<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Taranto</i>		
118/2025	1	Piena proprietà dell'abitazione di tipo civile, porzione del fabbricato, ubicato a Taranto in viale Magna Grecia n. 320, e, precisamente, quella posta all'ottavo piano con accesso di fronte, a sinistra, salendo le scale, identificata in catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio 254 particella 544 sub. 46, compresa la pertinenziale cantina posta al quattordicesimo piano, in particolare la seconda a sinistra entrando nel corridoio di accesso.

<i>Catasto fabbricati - Lotti reindividuati</i>							
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons</i>	<i>Rend</i>
<i>Comune di Taranto</i>							
1	254	544	46	A/2	3	5,5 vani	€ 695,93
In ditta: [REDACTED] proprietà per 1/1							

1. LOTTO N. 1

1.1 DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'abitazione di tipo civile, porzione del fabbricato ubicato a Taranto in viale Magna Grecia n. 320, e precisamente quella posta all'ottavo piano con accesso di fronte, a sinistra, salendo le scale, identificata in catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio 254 particella 544 sub. 46, compresa la pertinenziale cantina posta al quattordicesimo piano, in particolare la seconda a sinistra entrando nel corridoio di accesso (Allegato D).

1.2 Caratteristiche zona

L'immobile oggetto di pignoramento è situato a Taranto, in una zona semicentrale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria residenziali.

1.3 Fabbricato

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in descrizione si compone di 14 piani fuori terra ed uno seminterrato oltre al piano copertura sul quale sono ubicate le cantinole di pertinenza di alcuni appartamenti. L'edificio, dotato di ascensore, è realizzato con strutture portanti verticali in telaio di cemento armato con orizzontamenti in latero-cementizio.

1.4 Unità immobiliare

Nella planimetria allegata (Allegato F) è indicata la distribuzione degli ambienti.

L'alloggio oggetto di stima, porzione dell'ottavo piano, occupa una superficie lorda di circa 98 mq e si compone di un ingresso/cucina/pranzo, due camere da letto, due WC, un disimpegno, un ripostiglio ed una veranda, per una superficie utile complessiva di circa 84 mq. Al quattordicesimo piano, è ubicata la cantinola di pertinenza dell'appartamento composta da un unico vano dalla superficie interna di circa 8,5 mq.

1.5 Materiali e impianti

Gli ambienti dell'appartamento sono intonacati, tinteggiati e pavimentati in ceramica. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in anticorodal e vetro. I bagni e la cucina hanno pareti rivestite con mattonelle in ceramica; gli accessori sanitari sono in porcellana fire-clay e la rubinetteria è in ottone cromato. L'appartamento è dotato dell'impianto elettrico, idrico, igienico sanitario e termico, con caldaia autonoma. Al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava privo dell'allaccio a gas e luce. La cantinola al

quattordicesimo piano ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in cemento granigliato, infissi esterni in anticorodal e porta di ingresso in legno. È dotato del solo impianto elettrico.

1.6 Stato manutentivo

L'immobile è in buono stato di conservazione.

1.7 Ambienti

<i>Ambiente coperto</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Ingresso/cucina/pranzo	33,6
Letto	13,4
Letto	9,2
Letto	10,3
WC	5,5
Disimpegno	1,0
WC	3,5
Ripostiglio	3,4
Veranda	4,0
Ripostiglio (P.14)	8,5

<i>Riepilogo ambienti</i>	
<i>Tipologia</i>	<i>Area (mq)</i>
Coperta	83,9
Lorda	98,2

1.8 Immagini fotografiche

Nell'Allegato E sono riportate alcune fotografie scattate, durante il sopralluogo, all'esterno ed all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.9 Confini

L'immobile confina, nell'insieme, con cortile da due lati, con vano scala e vano ascensore e con proprietà [REDACTED], o aventi causa, salvo altri.

1.10 Pratica edilizia

Il fabbricato è stato costruito in forza del nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 11/09/1962. Per la realizzazione di due verande è stato rilasciato un titolo abilitativo in sanatoria n. 32/C in data 15/02/2011. Infine, per il frazionamento dell'unità immobiliare originaria in due unità, con l'origine di quella oggetto di pignoramento, è stata presentata la SCIA prot. n. 60013 del 15/04/2011 (Allegato G).

1.11 Agibilità

L'immobile è dotato della dichiarazione di abitabilità n. 829 del 6 agosto 1964. Alla SCIA prot. n. 60013 ha fatto seguito la comunicazione di attestazione di agibilità n. 278 del 13/10/2011 (Allegato H).

1.12 Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento, effettuata in data 11/04/2025, il diritto reale risulta:

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 254 part. 544 sub. 46 – [REDACTED]						
proprietà	1/1	Accettazione di eredità con beneficio di inventario ¹	Notaio Fabio Adriano Barberio	7 dicembre 2020	15 dicembre 2020	20294
N.B.: L'atto di provenienza è riportato nell'Allegato I.						

1.13 Provenienze ventennali

L'effettività della titolarità dei diritti oggetto di pignoramento in base a titolo ultraventennale oppure in base a titolo infraventennale ma correlato a pregressi titoli oggetto di trascrizioni consecutive sino a risalire ad un titolo anteriore al ventennio, è evidenziata nello schema seguente:

<i>Periodo</i>	<i>Titolari</i>	<i>atto</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>nrp</i>
Foglio 254 part. 544 sub. 46 – [REDACTED]						
dal 11/04/2025 al 15/12/2020	[REDACTED]	Accettazione di eredità con beneficio di inventario	Notaio Fabio Adriano Barberio	7 dicembre 2020	15 dicembre 2020	20294
dal 15/12/2020 al 31/01/2013	[REDACTED]	Atto di compravendita	Notaio Arcangelo Rinaldi	31 gennaio 2013	5 febbraio 2013	2258
dal 15/12/2020 al 13/12/2011	[REDACTED]	Atto di divisione a stralcio	Notaio Paola Troise Mangoni	24 novembre 2011	13 dicembre 2011	24040

¹ La accettazione di eredità con beneficio di inventario fa seguito alla denuncia di successione, per morte, avvenuta il 21 maggio 2020, del figlio del debitore, presentata, presso l'Ufficio del Registro di Taranto, il 7 dicembre 2022 al n. 487379 volume 88888/22

dal 13/12/2011 al 15/11/2007		Denuncia di succes- sione ²	Presentata il 6/11/2008	n. 1808	Volume 2008/8	
dal 15/11/2007 al 21/04/2000		Accetta- zione di eredità ³	Notaio Paola Troise Mangoni	24 novem- bre 2011	13 dicem- bre 2011	24039

Fatto salvo quanto riportato nella nota (2), sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

1.14 Stato di possesso

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato disabitato ma nella disponibilità del debitore.

1.15 Vincoli ed oneri giuridici

1.15.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

1.15.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli

/.

1.15.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

/.

1.15.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge eseguito

/.

1.15.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente

1.15.2.1 Iscrizioni

N.r.p.	Del	Tipo	A favore
1196	28/05/2015	Ipoteca volontaria	Banco di Napoli S.p.A.

1.15.2.2 Trascrizioni

² Per tale denuncia di successione esiste una accettazione tacita dell'eredità (Allegato L) che però non riporta il bene oggetto di pignoramento.

³ Denuncia di successione di [REDACTED] aperta il 21/04/2000, presentata il 29/10/2000 al n. 9 volume 1194/1

<i>N.r.p.</i>	<i>Del</i>	<i>Tipo</i>	<i>A favore</i>
6860	11/04/2025	Pignoramento immobiliare	Intesa Sanpaolo S.P.A.

1.15.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

1.15.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

Lo stato dei luoghi è difforme rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio riportato nel par. 1.10 (Allegato G), ma regolarizzabile (diversa distribuzione interna) con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione finale. Relativamente alla cantinola di pertinenza, si fa presente, inoltre, che il quattordicesimo piano non è citato nel titolo rilasciato in data 11/09/1962 né nella dichiarazione di abitabilità n. 829 del 6 agosto 1964 né è rappresentato nei grafici allegati al titolo. Solo dai prospetti si intuisce la presenza di un corpo di fabbrica sul piano di copertura del fabbricato. La presenza della cantinola al quattordicesimo piano, pertinenza dell'appartamento, disegnata nella planimetria catastale originaria (Allegato J) riportante la data del 14/02/1964, è anch'essa regolarizzabile in base alle attuali norme urbanistiche con un esborso di cui si terrà conto nella valutazione finale.

1.15.3.2 Accertamenti di conformità catastale

La planimetria catastale vigente (Allegato K) non presenta difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi.

1.16 Altre informazioni per l'acquirente.

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)⁴: €1.200/anno
- 2) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute⁴: vedi nota a piè pagina.
- 3) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni antecedenti alla data della perizia⁴: vedi nota a piè pagina.

1.17 Documentazione allegata/verificata

<i>prov.</i>	<i>plan. att.</i>	<i>plan. cat.</i>	<i>plan. prog.</i>	<i>loc.</i>	<i>estr. matr.</i>	<i>cond.</i>
Sì	Sì	Sì	Sì	---	---	---

⁴ Poiché nel periodo delle operazioni peritali si è avuto il passaggio di consegne tra gli amministratori del condominio, non è stato possibile, fino al deposito della presente relazione, avere informazioni certe sui dati condominiali. Pertanto, si riporta l'importo annuo delle spese condominiali, riferito informalmente in fase di sopralluogo; inoltre, cautelativamente, nel par. 2.23 si considererà la presenza di spese condominiali insolute.

1.18 Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

<i>n. trascr.</i>	<i>Mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
Si	---	Si	---	Si	---	---

1.19 Divisibilità del bene

Non applicabile.

1.20 Ulteriori accertamenti

1.20.1 Regime di edilizia residenziale pubblica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

1.20.2 Espropriazione per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

1.21 Conclusioni

Alla luce di quanto descritto, si procede di seguito alla stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

1.22 Metodo di stima e valore dell'immobile

La stima dell'immobile, operata con criterio comparativo attraverso indagini nel mercato edilizio del Comune di Taranto, tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, consultando atti di compravendita di immobili con la stessa categoria catastale e ubicati nella stessa zona di quello oggetto di pignoramento ed analizzando l'osservatorio immobiliare nazionale curato dall'Agenzia delle Entrate, ha condotto al valore unitario di € 1.100,00/mq di superficie commerciale per l'immobile.

Con riferimento alla superficie commerciale ottenuta dalla somma superficie lorda e delle superfici delle pertinenze esclusive accessorie (locale deposito non comunicante con i locali principali, ragguagliati al 25%) - D.P.R. 138 del 23/03/98 -, la stima dell'immobile è la seguente:

$V_{\text{immobile}} = [98,2 + 8,25 \times 0,25] \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 100,26 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 110.286,00.$

1.23 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e

per eventuali spese condominiali insolute:

€ 11.028,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e catastale (stima):

€ 10.000,00

Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione e adeguamenti:

€ 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

1.24 Prezzo stimato

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, il prezzo a base d'asta è pertanto di:

$P_{\text{stimato}} = € 110.286,00 - € (11.028,60 + 10.000,00) = € 89.257,40$ che si arrotonda a € **89.500,00.**

2. DESCRIZIONI SINTETICHE

2.1 Lotto n. 1

Piena proprietà dell'abitazione di tipo civile, con superficie commerciale di circa 100 mq, porzione del fabbricato ubicato a Taranto in viale Magna Grecia n. 320, e precisamente quella posta all'ottavo piano con accesso di fronte, a sinistra, salendo le scale, identificata in catasto fabbricati del Comune di Taranto al foglio 254 particella 544 sub. 46, compresa la pertinenziale cantina posta al quattordicesimo piano, in particolare la seconda a sinistra entrando nel corridoio di accesso.

L'immobile confina, nell'insieme, con cortile da due lati, con vano scala e vano ascensore e con proprietà [REDACTED], o aventi causa, salvo altri.

L'immobile in oggetto, dotato della dichiarazione di abitabilità n. 829 del 6 agosto 1964, cui ha fatto seguito la comunicazione di attestazione di agibilità n. 278 del 13/10/2011, presenta difformità rispetto al nulla osta per esecuzione lavori edili rilasciato in data 11/09/1962, al titolo abilitativo in sanatoria n. 32/C rilasciato il 15/02/2011 e alla SCIA prot. n. 60013 del 15/04/2011, regolarizzabili con un esborso di cui si è tenuto conto nella stima del valore dell'immobile.

L'immobile, alla data del sopralluogo, è risultato disabitato ma nella disponibilità del debitore.

Prezzo stimato: € 89.500,00

In fede,

Dott. Ing. Paolo Carella

Taranto, 22 ottobre 2025

Indice allegati

- Allegato A** – *Comunicazione della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali*
- Allegato B** – *Verbale di sopralluogo*
- Allegato C** – *Certificato di vedovanza e certificato di morte della coniuge*
- Allegato D** – *Lotto 1 – Visura catastale*
- Allegato E** – *Lotto 1 – Documentazione fotografica*
- Allegato F** – *Lotto 1 – Planimetria attuale*
- Allegato G** – *Lotto 1 – Pratiche edilizie*
- Allegato H** – *Lotto 1 – Dichiarazione di abitabilità e comunicazione di attestazione di agibilità*
- Allegato I** – *Lotto 1 – Atto di provenienza*
- Allegato J** – *Lotto 1 – Planimetria catastale storica*
- Allegato K** – *Lotto 1 – Planimetria catastale*
- Allegato L** – *Nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 2010*
- Allegato M** – *Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della presente relazione alle parti*
- Allegato N** – *Schema riassuntivo dei lotti*
- Allegato O** – *Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 7/02/2008*
- Allegato P** – *Check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.*
- Allegato Q** – *Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati*