

**TRIBUNALE DI TARANTO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca ZANNA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	N° 212 /2020
<i>promosso da</i>	
<i>contro</i>	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Taranto, 3 gennaio 2023

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
Esperto del Giudice (C.T.U.)  
della Provincia di TARANTO  
(dott. ing. Giovanni LOSASSO)  
LOSASSO Giovanni  
N. 717

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

<b>A. INTRODUZIONE</b> .....	3
<b>A.1</b> <b>Quesiti</b> .....	3
<b>A.2</b> <b>Operazioni preliminari</b> .....	5
<b>B. RELAZIONE (LOTTO UNICO)</b> .....	7
<b>B.1</b> <b>Descrizione del bene ricavata dagli atti</b> .....	7
<b>B.2</b> <b>Operazioni Peritali</b> .....	7
<b>B.3</b> <b>Sopralluoghi</b> .....	8
<b>B.4</b> <b>Note sulla situazione catastale</b> .....	9
<b>B.5</b> <b>Reindividuazione del lotto</b> .....	9
<b>B.6</b> <b>Descrizione Sintetica</b> .....	10
<b>B.7</b> <b>Caratteristiche zona</b> .....	11
<b>B.8</b> <b>Fabbricato</b> .....	12
<b>B.9</b> <b>Unità immobiliare e ricostruzione dei trasferimenti dei diritti</b> .....	12
<b>B.10</b> <b>Materiali ed impianti</b> .....	13
<b>B.11</b> <b>Stato manutentivo</b> .....	13
<b>B.12</b> <b>Ambienti e superfici</b> .....	13
<b>B.13</b> <b>Pratica edilizia e regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico</b> .....	15
<b>B.14</b> <b>Agibilità</b> .....	16
<b>B.15</b> <b>Confini</b> .....	16
<b>B.16</b> <b>Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento</b> .....	17
<b>B.17</b> <b>Stato di possesso</b> .....	17
<b>B.18</b> <b>Vincoli, oneri giuridici ed altre informazioni per l'acquirente</b> .....	17
<b>B.19</b> <b>Documentazione verificata e Verifica allegato 2</b> .....	18
<b>C. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	19
<b>C.1</b> <b>Metodo e valore di stima</b> .....	19
<b>C.2</b> <b>Determinazione del Valore commerciale dell'immobile</b> .....	20
<b>C.3</b> <b>Adeguamenti e correzione della stima</b> .....	20
<b>C.4</b> <b>Valore definitivo (PREZZO A BASE D'ASTA)</b> .....	20
<b>D. SINTESI PER LA VENDITA: Prezzo a base d'asta LOTTO UNICO</b> .....	21
<b>E. ORTOFOTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b> .....	22
<b>F. INDICE ALLEGATI</b> .....	29



## A. INTRODUZIONE

In data 07/12/2020, io sottoscritto Giovanni Losasso, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Taranto al n. 717, con studio in Taranto alla via G. Galilei n° 25/12, Codice Fiscale LSSGNN56D30L049K e Partita IVA 00845300730, ricevevo dalla dott.ssa Francesca ZANNA, Giudice dell'esecuzione, nomina di Esperto stimatore, ai sensi dell'art. 569 del Codice di procedura civile, per redigere stima dei beni oggetto della procedura esecutiva n. 212/2020 ( \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ), ai sensi dell'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del c.p.c., giusto provvedimento del 07/12/2020.

In data 14/12/2020, accettavo l'incarico, trasmettendo atto di giuramento e di accettazione.

### A.1 Quesiti

Mi venivano posti i 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 degli esecutati. 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 gli esecutati fossero coniugati 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 di ciascun esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.
- 7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- 8) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- 9) A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art. 568 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 oneri di regolarizzazione urbanistica, stato d'uso e di manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.).

- 10) 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).
- 11) A depositare separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte degli esecutati 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 degli esecutati, 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."

## A.2 Operazioni preliminari

Esaminati gli atti della procedura, prima di ogni altra attività, ho controllato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., verificando che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dei certificati della Conservatoria dei RR. II. su iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'unico bene ipotecato, redatta il 26/10/2020 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia ed attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In merito, preciso che, in riferimento all'unico immobile pignorato, la certificazione, avente per oggetto il **Pignoramento** trascritto il 16/10/2020 al n. 15867 di formalità, riporta:

- La situazione catastale dell'immobile, iscritto in Catasto FABBRICATI:

Comune/Indirizzo	Individuazione catastale
Taranto via Fior di Melograno n° 18	foglio 299, particella 1039, sub. 2 Z.C. 3 p. T. cat. A/3, classe 3 <sup>^</sup> , di vani 5,5, rendita € 454,48

- La provenienza ventennale

- ✓ Atto Giudiziario, Decreto di applicazione disciplina art. 317 bis e 155 c.c., emesso dal Tribunale dei minori di Taranto del 08/03/2011 n° 285/2011, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Taranto – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/04/2011 al n° 5445 di formalità, a favore di: nat a il  
per 1/2 del diritto di abitazione, contro: nat a il per 1/2 del diritto di abitazione.
- ✓ Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Notaio Luca Torricella del 07/04/2005, rep. 85425/21530, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Taranto – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11/04/200510 al n° 6043 di formalità a



favore di: \_\_\_\_\_, nat: a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per 1/2 di piena proprietà, e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nat a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per 1/2 di piena proprietà, contro: \_\_\_\_\_ nat  
il \_\_\_\_\_ per 1/1 di piena proprietà.

- ✓ Ante ventennio, già di proprietà della signora \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per 1/1 di piena proprietà, a lei pervenuto con Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio D'Amore del 27/07/1994, rep. 30524, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Taranto – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02/08/1994 al n° 9165 di formalità.

➤ La dichiarazione del Notaio, dott. Niccolò Tiecco, attestante che l'immobile oggetto di attestazione risulta essere di proprietà di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per 1/2 del diritto di proprietà, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per 1/2 del diritto di piena proprietà e per 1/1 del diritto di abitazione e che a tutto il 26/10/2020 è libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti formalità:

- ✓ Ipoteca volontaria n° 2267 del 11/04/2005 a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, per Euro 210.000,00, di cui 105.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di durata 30 anni, come da Atto notarile pubblico a rogito del Notaio Luca Torricella, Notaio in Martina Franca del 07/04/2005 rep. 85426/21531
- ✓ Pignoramento immobiliare n° 18538 del 11/10/2012 a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Lecce – sez. distaccata di Taranto in data 08/08/2012 rep. 2035.
- ✓ Pignoramento immobiliare n° 15867 del 16/10/2020 a favore di \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ (Richiedente: \_\_\_\_\_), contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Pubblico Ufficiale UNEP Corte d'Appello di Lecce – sez. distaccata di Taranto in data 22/09/2020 rep. 2734/2020.

Nella certificazione notarile sostitutiva di cui sopra, alla quale non è stata allegata Visura storica degli immobili, i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati con dati risalenti al 1994, ben oltre il medesimo periodo preso in considerazione nella certificazione delle iscrizioni e trascrizioni.

Inoltre, non avendo il creditore procedente depositato il certificato dello stato civile degli esecutati, ho richiesto al Comune di Taranto, con PEC del 27/05/2021, i Certificati di Residenza, di Stato civile e di eventuale Matrimonio con indicazione delle annotazioni per ciascuno degli esecutati; appurato che per risulta l'iscrizione all'anagrafe di Martina Franca, ho rivolto a questo Ente, con PEC del 31/05/2021, analoga richiesta; ho ottenuto i seguenti certificati (Allegato 01):

- per \_\_\_\_\_: Certificato contestuale (Stato di Famiglia, Residenza e Cittadinanza) da cui risulta la residenza in \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_; Estratto dell'Atto di matrimonio, da cui risulta che gli effetti del suo unico matrimonio, contratto nel \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_, sono cessati per sentenza del Tribunale di \_\_\_\_\_ n° 1233/2005 del 03/06/2005;



– per : dal Comune di Taranto Estratto di Atto di nascita e Certificato di Residenza; dal Comune di Martina Franca Certificato di Residenza, da cui risulta la residenza in Martina Franca, alla n° , e Certificato di Stato civile, da cui risulta che è

**Non ricorre il caso, dunque, di notifica del pignoramento al coniuge.**

In definitiva, dal punto di vista formale, la documentazione risulta completa.

## B. RELAZIONE (LOTTO UNICO)

### B.1 Descrizione del bene ricavata dagli atti

Procedura n° 212/2020			LOTTO UNICO				
<i>Descrizione in atti del bene</i>			Porzione di palazzina, sita in agro di Taranto, località Capitignano, con accesso da via Mediterraneo n° 28 e precisamente: casa di civile abitazione posta sul lato sud, avente accesso sia dal portoncino d'ingresso laterale, che, direttamente, da strada privata retrostante, al piano terra, composta da ingresso, soggiorno, due vani e piccoli accessori, tra cui piccolo cortile pertinenziale; confinante con vano scala, distacco verso strada e distacco verso proprietà o suoi aventi causa, salvo altri.				
<b>Catasto urbano – Dati ricavati dagli atti depositati</b>							
<i>Comune:</i>			<i>Zona censuaria</i>		<i>Indirizzo:</i>		
Taranto			3		Litoranea Salentina, piano terra		
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale (mq.)</i>	<i>Rendita</i>
299	1039	2	A/3	3 <sup>^</sup>	5,5 vani	===	Euro 454,48
<i>In ditta:</i>				<i>Titolo:</i>			
nato a il				Proprietà per 1/2			
nata a il				Proprietà per 1/2 Diritto di Abitazione per 1/1			

### B.2 Operazioni Peritali

Preso atto dei quesiti e compiute le operazioni preliminari descritte, ho eseguito le opportune indagini al fine di reperire le informazioni e la documentazione necessaria.

Allo scopo, ho attinto dall'Ufficio provinciale – Territorio – Servizi Catastali della Direzione provinciale di Taranto dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale completa: Visura storica, Planimetria, Elaborato planimetrico, Elenco subalterni ed Estratto di Mappa (Allegato 02).

Ho richiesto, inoltre, all'Archivio Notarile Distrettuale di Taranto, al fine di accertare la provenienza dell'immobile e la continuità nei passaggi, copie dei seguenti atti:



- a) Atto pubblico di compravendita a rogito del dott. Luca Torricella, Notaio in Martina Franca (TA), del 07/04/2005, Rep. 85425/21530 Registrato a Taranto in data 08/04/2005 al n° 1785 a favore di e parte acquirente) e contro (parte venditrice) (Allegato **03**).
- b) Atto pubblico di compravendita a rogito del dott. Rocco D'Amore, Notaio in Taranto, del 27/07/1994, Rep. 30524/12433, Registrato a Taranto in data 04/08/1994 al n° 5787 a favore di (parte acquirente) e contro (parte venditrice) (Allegato **04**).

A quest'ultimo atto, è allegata la copia conforme della Domanda di Sanatoria (Condono edilizio), presentata ai sensi della L. 47/85 da in data 28/03/1986 al prot. 4406, n° pratica 5024, per un immobile ad uso residenziale, relativa al bene staggito. Ho quindi effettuato, presso l'archivio del S.U.E. del Comune di Taranto, visura del fascicolo edilizio del fabbricato in questione, appurando che, in capo all'immobile pignorato, non è stata rilasciata alcuna Concessione edilizia, né in sanatoria che in via ordinaria. Da ricerca effettuata, invece, presso l'Ufficio Condono Edilizio dello stesso Comune, ho trovato conferma della presentazione della predetta Domanda di Sanatoria, senza rilascio di Concessione edilizia in Sanatoria ed ho ottenuto copia della Planimetria presentata. Necessaria per il confronto sia con la planimetria catastale, che con lo stato dei luoghi (Allegato **05**).

Allo stato attuale, dunque, il bene pignorato è sprovvisto sia di titoli edilizi che di certificato di abitabilità. Inoltre, dagli atti visionati e dalle visure storiche della particella di terreno originaria, non è emerso che il lotto di terreno su cui insiste il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico, mentre, dagli atti di compravendita e dalla documentazione esaminata non risulta che il bene pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata, né che sia stato finanziato con risorse pubbliche. Infine, ho effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile, prelevando dal Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: l'Elenco sintetico delle formalità a carico dell'immobile (Allegato **06**); la Nota di trascrizione del 08/04/2011 Reg. gen. n° 8884, Reg. part. n° 5445, relativa all'Atto Giudiziario del Tribunale per i Minori di Taranto in data 08/03/2011 Rep. 285/2011 con cui è assegnata l'abitazione all'esecutat (Allegato **07**); la Nota di trascrizione del 11/10/2012 Reg. gen. n° 23460, Reg. part. n° 18358 relativa all'Atto Giudiziario del Tribunale di Taranto in data 08/08/2012 Rep. 2035 di un precedente Verbale di pignoramento da parte di Banco di Napoli S.p.A. (Allegato **08**).

### B.3 Sopralluoghi

Il *Primo accesso* con sopralluogo al bene pignorato fu esperito il giorno 22 novembre 2022, in virtù dell'ordine di liberazione del 21/07/2022, notificato agli esecutati dall'avv. Stefano Vozza, Ausiliario nominato dal G.E., dopo i quattro tentativi di accesso del 24/02/2021, del 31/08/2021, del 27/09/2022 e del 04/11/2022, senza esito per assenza degli stessi esecutati, come da verbali (Allegato **09**). Nell'occasione, alla presenza continua dell'avv. Vozza, ho provveduto ad eseguire i rilievi metrici e fotografici, necessari all'esatta individuazione



del bene, nonché a reperire le ulteriori informazioni utili alla stesura della presente relazione.

Trattasi di un appartamento al piano terra rialzato, facente parte di una palazzina a piano interrato, piano terra rialzato e primo piano, edificata su un lotto di terreno identificato in Catasto con la particella 1039 del foglio 299, posto tra la via Mediterraneo (S.P. n° 3) e la via Fior di Melograno.

Dall'esame dell'Elaborato Planimetrico Catastale e del relativo Elenco immobili, risulta suddivisa in n° 8 subalterni, dei quali da n° 5 sono Unità Immobiliari, mentre n° 3 sono Beni comuni non censibili; in particolare:

- ✓ Il sub. 2, il bene pignorato, è una casa di abitazione di tipo economico, posta al piano terra con affacci su area cortilizia (sub. 15 - Bene comune a tutte le uu.ii.) sia verso Sud-Ovest (via Fior di Melograno), sia verso Sud-Est (particella 758), sia verso Nord-Ovest (particella 757); ha ingresso da vano scala (sub. 13 - Bene comune a tutte le uu.ii.) ed è munito di loggia che consente, a mezzo di gradini, l'accesso all'area cortilizia.
- ✓ Il sub. 4 ed il sub. 5 sono case di abitazione di tipo economico, poste al primo piano, con ingresso da vano scala (sub. 13).
- ✓ Il sub. 11, locale commerciale posto al piano terra, ed il sub. 12, locale di deposito posto al piano interrato, hanno accesso diretto dalla porzione di terreno prospiciente la via Mediterraneo, identificata al sub. 14 e costituente Bene comune ed esclusivo dei subb. 11 e 12.

Infine segnalo che, in occasione del Primo accesso, ho chiesto al proprietario dell'appartamento di primo piano (il sub. 4) notizie in merito all'Amministrazione condominiale ed ho avuto notizia che lo stabile non è costituito in Condominio, quindi non hanno quote condominiali prefissate da versare e che da tempo non riescono a effettuare una riunione tra condomini per programmare eventuali lavori di manutenzione, anche ordinaria.

#### **B.4 Note sulla situazione catastale**

La planimetria catastale del bene pignorato, attinta in Catasto Fabbricati, è congruente allo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, pertanto non necessitano operazioni di aggiornamento. Sull'estratto di mappa, attinto in Catasto Terreni, invece, il fabbricato non è riportato per mancato inserimento in mappa, probabilmente per mancata presentazione del Tipo mappale, come spesso i tecnici, erroneamente, procedevano in epoche passate, specie nel periodo del Condo edilizio. La procedura di inserimento in mappa si espleta attraverso presentazione di istanza di aggiornamento, con Tipo mappale redatto da tecnico iscritto al proprio Albo, controfirmato da tutti i comproprietari o da un loro rappresentante munito di delega. La circostanza, tuttavia, non è pregiudiziale ai fini della vendita, in quanto il bene è univocamente identificato catastalmente.

#### **B.5 Reindividuazione del lotto**

Eseguita ogni opportuna valutazione relativa alle attuali condizioni del bene, che caratterizzano la collocazione sul mercato di immobili simili, reindividuo come segue il lotto oggetto di pignoramento, tenuto conto anche delle precisazioni riportate al seguente punto B.13 (Pratica edilizia e regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico) circa l'effettivo e particolare stato del bene pignorato. Inoltre, in virtù dell'ordine di liberazione del 21/07/2022, è decaduto il diritto di abitazione in favore dell'esecut:

Infine, preciso che, viste le dimensioni e la conformazione dell'immobile, per la difficoltà oggettiva di ricavare,



con le superfici edificate un numero maggiore di unità immobiliari, non ritengo possibile l'ipotesi di suddivisione in lotti di caratura inferiore.

Procedura n° 212/2020			LOTTO UNICO REINDIVIDUATO				
 <p><b>Descrizione del bene</b> <b>reindividuato</b></p>			<p>Appartamento di civile abitazione in Taranto-Talsano, località Capitignano, via Fior di Melograno n° 18, piano rialzato, censito in N.C.E.U. di detto Comune al foglio 299, particella 1039, subalterno 2, Rendita Catastale € 454,48, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 5,5 vani, con ingresso da vano scala condominiale e portone di accesso su area cortilizia comune posta a Sud-Est; risulta composto da: ingresso-salone, cucina, piccolo disimpegno dotato di armadio a muro, bagno, due camere e loggia esterna da cui si accede con gradini, all'area cortilizia a Sud-Ovest, prospiciente via Fior di Melograno. Fa parte di una palazzina a piano interrato, piano rialzato e primo piano, per un totale di 5 uu.ii., edificata su lotto di terreno posto tra via Mediterraneo (S.P. n° 3) e via Fior di Melograno. È sprovvisto di Concessione edilizia ed agibilità, ma con istanza di condono edilizio presentata e da integrare, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze, quote di comproprietà sulle parti comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti.</p>				
			<b>Catasto urbano – Dati verificati</b>				
Comune di Taranto			Indirizzo:		Via Fior di Melograno n° 18, piano T		
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale (mq.)	Rendita
299	1039	2	A/3	3 <sup>^</sup>	5,5 vani	Totale: 121 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 118 m <sup>2</sup>	Euro 454,48
In ditta:			Titolo riportato in Catasto:				
nato a il			Proprietà per 1/2				
nata a il			Proprietà per 1/2 Diritto di Abitazione per 1/1 (*)				
(*) Per quanto specificato il Diritto di abitazione è da considerare decaduto.							

#### B.6 Descrizione Sintetica

Diritto di piena proprietà dell'appartamento di civile abitazione in Taranto, frazione di Talsano, località Capitignano, via Fior di Melograno n° 18, al piano terra rialzato, censito in N.C.E.U. al foglio 299, particella 1039, subalterno 2, Rendita Catastale € 454,48, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 5,5 vani, con porta blindata su vano scala condominiale e androne di ingresso (sub. 13) da area cortilizia comune posta a Sud-Est, cui si accede dalla via Fior di Melograno. Risulta composto di ingresso/salone, cucina, piccolo disimpegno



dotato di armadio a muro, bagno, due camere e loggia esterna, da cui si accede, con gradini, all'area cortilizia comune a Sud-Ovest prospiciente via Fior di Melograno. Fa parte di una palazzina a piano interrato, p. rialzato e p. primo, per un totale di 5 uu.ii., edificata, su lotto di terreno posto tra via Mediterraneo (S.P. n° 3) e via Fior di Melograno, in posizione arretrata rispetto alla via Mediterraneo e spostata verso il confine di Sud-Est. Il lotto di terreno è recintato e destinato ad area cortilizia, risultando suddiviso in due porzioni, delle quali solo una, il sub. 15, prospiciente via Fior di Melograno, è asservita a tutte le uu.ii., mentre quella prospiciente via Mediterraneo (sub. 14) è asservita ad altra proprietà. Il lotto è sprovvisto di Concessione edilizia ed agibilità, ma è stata presentata istanza di condono edilizio (da integrare). Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, nella effettiva consistenza, con relative accessioni, dipendenze e pertinenze, quote di comproprietà su parti comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti.

### **B.7 Caratteristiche zona**

Il bene pignorato è ubicato nel comune di Taranto, in una località extra-urbana posta a Sud dell'abitato, mediamente edificata ed in passato caratterizzata da costruzioni non regolamentate e successivamente condonate, con tipologia edilizia di natura decisamente economica. La zona è a ridosso dell'incrocio tra via Mediterraneo (la Strada Provinciale n° 3, che collega il capoluogo al quartiere "Lama-Tramontone" e conduce alla Litoranea salentina) e la via San Domenico (che conduce da un lato al quartiere di San Vito e dall'altro al centro urbano di Talsano). È di fatto caratterizzata da costante ed elevato traffico veicolare, a densità ancora maggiore nei periodi estivi. Di recente, a causa dello sviluppo dovuto all'espansione dei quartieri a cui è collegata, in zona sono sorti alcuni esercizi commerciali della media e grande distribuzione, che ne ha accentuato la peculiarità di essere zona di passaggio tra diversi centri urbani organizzati. Punto di riferimento, in zona, è costituito da un locale di ritrovo molto frequentato, il Gran Caffè " ", noto per essere aperto anche di notte, che insiste su lotto di terreno confinante con quello del bene staggito. Ciò comporta disagio per il rumore prodotto dal gran numero di avventori, che qui giungono tutti in automobile, nonché dai macchinari necessari al funzionamento dell'attività (Compressori, condizionatori, ecc.).

Sono presenti in zona tutte le opere di urbanizzazione primaria, quali pubblica illuminazione, rete fognaria cittadina, rete idrica urbana, rete impiantistica per allacciamenti elettrici, telefonici e di gas, per cui ai fabbricati della zona è garantito il normale esercizio. Per le opere di urbanizzazione secondaria, invece, sono assenti sia edifici scolastici di ogni ordine e grado, che uffici pubblici ed attrezzature d'interesse religioso.

Dal punto di vista dei servizi, compresi i trasporti pubblici, la zona è piuttosto carente, essendo necessario l'uso di mezzi privati per raggiungere uffici, negozi, scuole, e quant'altro necessari.

Nel P.R.G. comunale, il lotto ricade nella *Zona di Parco Territoriale*, (Zona A8), di cui all'Art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione, con edificabilità ammessa solo sulle aree di proprietà comunale.

L'appetibilità commerciale di beni simili in zona risulta mediocre.



## B.8 Fabbricato

Il fabbricato, di cui il bene pignorato fa parte, è una costruzione, di circa mq. 220 di superficie coperta complessiva, a piano interrato, piano terra rialzato e primo piano, edificata, intorno al 1980, su un lotto di terreno di circa mq. 660 avente forma rettangolare, con i lati più corti prospicienti, a Nord-Est, la via Mediterraneo, e, a Sud-Ovest, la via Fior di Melograno; i lati più lunghi confinano, a Nord-Ovest, con altro lotto su cui insiste un'abitazione unifamiliare, e, a Sud-Est, con il lotto che ospita il Gran Caffè " ". Il fabbricato è posizionato in arretrato rispetto a via Mediterraneo, a distanza di circa metri 13 dal confine su strada, e spostato verso il confine di Sud-Est, da cui dista circa metri 2; dal confine su via Fior di Melograno (a Sud-Ovest) dista circa metri 2,50, mentre dal confine di Nord-Ovest dista circa metri 5. La distanza del fabbricato rispetto all'abitazione posta a Nord-Ovest è di circa metri 10, mentre quella rispetto al confine di Sud-Est è inferiore a metri 5. L'area libera cortilizia ha in totale una superficie pari a circa mq. 440, ma non è tutta proprietà comune, essendo stata suddivisa, come già accennato al punto B.3 *Sopralluoghi*, in due porzioni:

- ✓ una (sub. 14) prospiciente la via Mediterraneo, di circa mq. 230, è Bene comune esclusivo del locale al piano interrato (sub. 12) e del locale commerciale al piano rialzato (sub. 11) che attualmente ospita " ";
- ✓ l'altra, (sub. 15), che circonda per gli altri tre lati il fabbricato, di circa mq. 210, è Bene comune a tutte le unità del fabbricato, così come il vano di scala (sub. 13).

Il fabbricato si presenta molto semplice e senza alcun elemento architettonico di pregio, di forma regolare ma tozza, e copertura a falde inclinate finite con manto di tegole. Le facciate esterne sono rivestite con quarzo plastico graffiato, secondo una moda tipica dell'epoca di costruzione. Lo stato in cui versa denuncia la sua vetustà, con parti in forte ammaloramento e bisognevoli di interventi di profonda manutenzione straordinaria.

## B.9 Unità immobiliare e ricostruzione dei trasferimenti dei diritti

Il bene pignorato è un'abitazione con ingresso dal vano scala condominiale e, come si può riscontrare sia nella planimetria catastale che nel grafico a corredo dell'istanza di Condono edilizio allegati, risulta composta da: un grande locale di ingresso e soggiorno/pranzo, che misura mq. 46,40, munito di camino; una cucina, che misura mq. 5,74; un piccolo disimpegno dotato di armadio a muro di mq. 3,40; un bagno, che misura mq. 6,20; una camera da letto singola, che misura mq. 16,60; una camera da letto matrimoniale, che misura mq. 18,80; una loggia esterna, di mq. 6,00, coperta da balcone soprastante, da cui si accede a mezzo di alcuni gradini, all'area cortilizia comune prospiciente la via Fior di Melograno. L'altezza utile è di circa 305 centimetri.

Al lordo dei muri, la superficie dell'unità immobiliare, esclusa la loggia esterna, misura di **mq. 114,00**.

Dalla documentazione reperita ho ricostruito, per un periodo di gran lunga antecedente i venti anni dalla data del pignoramento (16/10/2020), la successione dei trasferimenti del bene in oggetto: i sigg. e hanno acquistato il bene dalla sig.ra , giusto atto pubblico di compravendita a rogito del dott. Luca Torricella, Notaio in Martina Franca (TA), del 07/04/2005, Rep. 85425/21530 Registrato



a Taranto in data 08/04/2005 al n° 1785; a sua volta, la sig.ra \_\_\_\_\_ lo aveva acquistato dai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ giusto atto pubblico di compravendita a rogito del dott. Rocco D'Amore, Notaio in Taranto, del 27/07/1994, Rep. 30524/12433, Registrato a Taranto in data 04/08/1994 al n° 5787.

#### B.10 Materiali ed impianti

La struttura portante dell'immobile è in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi. Le pareti interne, nelle camere, sono rifinite con intonaco di tipo civile e tinteggiate, ad eccezione del bagno, ove son rivestite di piastrelle ceramiche; nella cucina solo una parete è in parte rivestita con mattonelle ceramiche. I pavimenti, ad eccezione di quello del bagno che è di piastrelle ceramiche di cm. 25x33, è di gres porcellanato di cm. 40x40. Le bussole interne sono in legno, di discreta fattura. La porta di ingresso è di tipo corazzato. Gli infissi esterni sono in profilati di lega di alluminio colore marrone e muniti di vetro camera, dotati di tapparella avvolgibile in alluminio, zanzariere e grate metalliche. Il bagno è dotato di lavabo, vaso igienico, bidet, doccia e vasca con idromassaggio. L'appartamento è munito di impianti: idrico-fognario, collegati alle reti urbane; elettrico, dotato di interruttore generale e differenziale; gas e termico, munito di elementi radianti in ghisa e caldaia a gas posta all'esterno. Nelle due camere sono installati condizionatori da parete tipo *split*. Le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono disponibili, per cui l'aggiudicatario dovrà dispensare dall'obbligo di garantire la conformità degli impianti e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.

#### B.11 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare, che versa in stato di abbandono, è nel complesso soddisfacente, per quel che riguarda la parte interna, mentre l'esterno, come già detto al punto B.8 – Fabbricato, presenta parti in forte ammaloramento e bisognevoli di interventi di profonda manutenzione straordinaria.

#### B.12 Ambienti e superfici

Nelle tabelle seguenti vengono riportate le **superfici nette calpestabili**, espresse in metri quadrati, dei vari locali, coperti e scoperti.

AMBIENTE	Sup.(mq.)	AMBIENTE	Sup.(mq.)	Superficie netta interna
Ingresso/Soggiorno	46,40	Bagno	6,20	mq. 97,14
Cucina	5,74	Camera da letto singola	16,60	
Disimpegno	3,40	Camera da letto matrimoniale	18,80	
			Loggia esterna	mq. 6,00
<b>Superficie al lordo dei muri, esclusa la loggia esterna (vedere punto B.9)</b>				<b>mq. 114,00</b>



Computo Superficie Commerciale per le valutazioni di stima: Si tiene conto del D.P.R. n. 138/98, all. C, e del "Manuale Banca dati dell'O.M.I." Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi; si computa la superficie commerciale, arrotondata al mq., come somma di:

- a. Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili):
- ✓ superficie coperta misurata al lordo di murature esterne e fino alla mezzera di murature di divisione con parti di uso comune; muri interni e perimetrali esterni computati per intero, fino allo spessore di 50 cm e quelli in comunione al 50% e quindi fino a 25 cm.
  - ✓ superficie dei piani interrati misurata al lordo escludendo eventuali intercapedini;
  - ✓ nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
  - ✓ superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
  - ✓ l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio.
- b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio indiretto dell'unità immobiliare (soffitte, cantine e simili):
- ✓ superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
    - del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
    - del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).
- c. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze e simili):
- ✓ superficie di balconi, terrazzi e similari, computata:
    - in caso siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), nella misura del:
      - 30 %, fino a mq. 25
      - 10% per la quota eccedente mq. 25
    - in caso non siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a), nella misura del:
      - 15 %, fino a mq. 25
      - 5% per la quota eccedente mq. 25
- d. Aree scoperte di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare:
- ✓ superficie dell'area scoperta, di pertinenza esclusiva, computata nella misura del:
    - 10% fino alla superf. di cui al punto a) ■ 2% per superfici eccedenti detto limite

Dalle misurazioni effettuate, risulta il seguente computo:

Tipologia Locali		Superfici	Coefficiente	Mq. (ponderati)	
a)	<i>Vani principali e accessori</i>	mq. 114,00	100%	<b>114,00</b>	
b)	<i>Pertinenze esclusive accessorie a servizio indiretto (soffitte, cantine e simili):</i>				
	<i>Comunicanti</i>	=====	50%	===	
	<i>Non comunicanti</i>	=====	25%	===	
c)	<i>Pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze e simili)</i>				
	<i>comunicanti</i>	<i>fino a mq. 25</i>	mq. 6,00	30%	<b>1,80</b>
		<i>oltre mq. 25</i>	=====	10%	===
	<i>non comunicanti</i>	<i>fino a mq. 25</i>	=====	15%	===
<i>oltre mq. 25</i>		=====	5%	===	
d)	<i>Aree scoperte di pertinenze esclusiva</i>				
	<i>Fino alla superficie di cui al punto a)</i>		=====	10%	===
	<i>Superfici eccedenti detto limite</i>		=====	2 %	===
<b>Superficie Commerciale totale mq.</b>				<b>115,80</b>	



### **B.13 Pratica edilizia e regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Come detto in precedenza, nell'archivio del S.U.E. del Comune di Taranto, in capo al bene pignorato non figura alcuna pratica edilizia e, dunque, l'immobile pignorato è **sprovvisto sia di titoli edilizi abilitativi che di certificato di abitabilità**. Agli atti dell'Ufficio Condono Edilizio risulta la Domanda di Sanatoria (Condono edilizio), presentata da \_\_\_\_\_, ai sensi della L. 47/85 in data 28/03/1986 al prot. 4406, pratica n° 5024, per un immobile ad uso residenziale. L'iter della pratica, correttamente presentata e corredata dalla documentazione prevista dalla Legge n° 47/85 (Fotografie, Planimetria, Attestazioni di versamento delle somme autoliquidate, Ricevuta dell'accatastamento, Perizia sulle dimensioni, Stralcio PRG, Dichiarazione sullo stato dei lavori) non è stata portata a compimento. L'Ufficio Condono Edilizio, per prassi ormai consolidata, procede, infatti, all'esame della pratica solo dietro richiesta di sopralluogo (non pervenuta) corredata da: Progetto completo redatto ai sensi del Regolamento Edilizio comunale ed Attestazione di Tecnico abilitato sulla conformità delle opere ai Grafici di progetto. Successivamente, dopo le verifiche del caso, il calcolo di eventuale conguaglio dell'oblazione, il calcolo degli oneri concessori e dei relativi versamenti, provvede al rilascio della Concessione edilizia in Sanatoria.

Nello specifico, intanto ho verificato che il grafico allegato alla Domanda di Sanatoria presentata corrisponde allo stato di fatto e perciò non ci sono modifiche da sanare ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380. Dall'esame della stessa, però, che essa venne presentata per tre subalterni, dichiarandone uno, il bene pignorato, come Superficie utile abitabile e gli altri due (l'attuale locale commerciale, ora sub. 11 ma in precedenza sub. 3 ed il piano interrato, ora sub. 12 ma in precedenza sub. 1) come Superficie non residenziale, ridotta, come previsto dalla Legge 47/85, attraverso coefficiente moltiplicativo pari a 0,6, del 40%.

Poiché il sub. 11 è oggi un locale commerciale, si dovrebbe indagare sull'eventuale titolo edilizio ad esso imputabile: il dubbio è che anche quel cespite sia stato trasferito dichiarando la stessa Domanda di Sanatoria e, in sede di completamento della pratica, l'Ufficio potrebbe ricalcolare l'oblazione sulla maggiore superficie, **facendone richiesta agli aventi titolo di tutte e tre le uu.ii. e dunque anche sul bene pignorato, in quanto cespite principale della pratica di condono.**

L'indagine di cui sopra, però, esula dal mandato da me ricevuto, per essere quei beni di proprietà altrui.

In definitiva, **ai fini della regolarizzazione della situazione sotto il profilo urbanistico, l'aggiudicatario, per conseguire la necessaria Concessione edilizia in sanatoria, dovrà presentare apposita un'istanza, in forza e nei termini dell'art.46, comma 5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, corredata della necessaria documentazione.** Solo sede di esame della stessa, l'Ufficio potrà stabilire **se e come coinvolgere** le altre due unità immobiliari e valutarne i costi conseguenti.

In via approssimativa, ai fini della stima del bene pignorato, ritengo di effettuare la seguente valutazione equitativa dei costi, alla luce della mia esperienza su altre pratiche di integrazione di domande di sanatoria.



Nella Domanda presentata, la S.u.a. (Superficie utile abitabile, ovvero la superficie netta interna) dichiarata è pari a mq. 100,60, mentre la S.n.r. (Superficie non Residenziale) dichiarata è pari a mq. 315,265, che moltiplicata per il coefficiente di 0,6, dà un risultato di mq. 189,159; la S.C. (Superficie complessiva) dichiarata è mq. 289,759; l'oblazione venne calcolata in €.  $(289,759 \times 36.000) =$  (arrotondate) €. 10.432.000.

Il bene staggito (sub. 2), come indicato al punto B.12 – Ambienti e superfici, ha S.u.a. = mq. 97,14 e S.n.r. = mq. 6,00 che per 0,6 fornisce mq. 3,60 e dunque una S.C. pari a mq. 100,74; la arrotondo a mq. 100.

Il sub. 11 occupa una superficie un po' maggiore (perché non ha muri interni) di quella del bene pignorato ed oggi è da considerarsi S.u.a.; ipotizzo all'incirca mq. 110.

Il sub.12 (l'interrato) dovrebbe occupare una superficie un po' maggiore (perché non ha muri interni) della somma di quelle del sub. 2 e del sub. 11 ed è da considerarsi S.n.r.; ipotizzo all'incirca mq. 220.

In definitiva il ricalcolo dell'oblazione dovrebbe portare a:

S.u.a.	mq. $(100+110) =$ mq.	210	
S.n.r.	mq. $220 \times 0,6 =$ mq.	132	
S.C.	mq.	342	$\times \text{€} 36.000 = \text{€} 12.312.000$

contro una somma versata di €. 11.478.000, con una differenza a darsi di a €. 834.000, che, tradotte in Euro, sono circa € 431,00 a cui vanno aggiunti gli interessi legali dal 28/03/1986 ad oggi calcolati in circa € 588,00, per un totale di € 1.019,00 che, in via prudenziale, si assumono pari a € 1.200,00.

In definitiva per conseguire il titolo in sanatoria, si stimano le spese in:

Motivazione	Spesa	
Integrazione sanatoria	Oblazione	€ 1.200,00
	Oneri concessori	€ 1.800,00
	Spese per il tecnico incaricato	€ 1.400,00
	Spesa totale	€ 4.400,00

che andrà suddivisa tra il sub. 2 ed il sub. 11, per cui la **valutazione finale dei costi per la regolarizzazione dell'immobile pignorato è pari a € 2.200,00.**

#### B.14 Agibilità

Come già detto, il bene pignorato risulta sprovvisto di certificato di abitabilità.

#### B.15 Confini

Il bene staggito confina con unità immobiliari tutte censite, in Catasto, con la particella 1039 del foglio 299, ed, in particolare, a Nord-Est: in parte con altra u.i., censita al sub. 11, ed in parte con vano scala comune, censito al sub. 13; a Sud-Est, (il lato verso la particella 758), a Sud-Ovest, (il lato verso la via Fior di Melograno) e a Nord-Ovest, (il lato verso la particella 757): con area cortilizia in comune con le altre uu.ii. del fabbricato, censita al sub. 11 sub. 15.



**B.16 Diritti reali alla data di trascrizione del pignoramento**

Trascrizione Pignoramento: 16/10/2020		Lotto unico: Taranto - Talsano, località Capitignano, via Fior di Melograno n° 18, Foglio 299 particella 1039 sub. 2				
DIRITTI REALI						
N° 1)	Proprietà	Titolari	n. a' il		Quota:	1/2
			n. a' il			1/2
	Pervenuto per	Rogante	Dati Atto	Trascrizione	N° Reg. Gen.	N° Reg. Part.
	Atto di compravendita	Dott. Luca TORRICELLA	07/04/2005 Rep.85425/21530	11/04/2005	9595	6043
N° 2)	Abitazione	Titolare	n. a' il		Quota:	1/1
	Pervenuto per	Rogante	Dati Atto	Trascrizione	N° Reg. Gen.	N° Reg. Part.
	Atto Giudiziario	Tribunale per i Minori di TARANTO	08/03/2011 Rep. 285/2011	08/04/2011	8884	6445

**B.17 Stato di possesso**

L'immobile, alla data del *Primo accesso*, risulta nel possesso del Custode giudiziario nominato dal G.E., avv. Stefano Vozza, in virtù dell'ordine di liberazione del 21/07/2022, notificato agli esecutati.

**B.18 Vincoli, oneri giuridici ed altre informazioni per l'acquirente.**

**B.18.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

B.18.1.1 Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: *nessuna*

B.18.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: =====

B.18.1.3 Convenzioni matrimoniali/provved. assegnazione casa coniugale: =====

B.18.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: =====

**B.18.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente**

**B.18.2.1 Iscrizioni contro**

DATA	REG. GEN / PART	TIPO ATTO	SOGGETTI	
			A FAVORE	CONTRO
11/04/2005	9596 / 2267	Ipoteca Volontaria		
<b>Note:</b> Atto Notaio L. Torricella rep. 85426/21531 del 07/04/2005				



**B.18.2.2 Trascrizioni contro**

N° 1)	DATA	REG. GEN / PART	TIPO ATTO	SOGGETTI	
				A FAVORE	CONTRO
	08/04/2011	8884 / 5445	Giudiziario (diritto di Abitazione)		
<b>Note:</b> Atto del Tribunale per i minori di Taranto Rep. 285/2011 del 08/03/2011					
N° 2)	DATA	REG. GEN / PART	TIPO ATTO	SOGGETTI	
				A FAVORE	CONTRO
	11/10/2012	23460 / 18538	Pignoramento immobiliare		
<b>Note:</b> Atto Rep. 2035 del 08/08/2012 notificato dall'Ufficiale Giudiziario - Corte di Appello di Lecce - Sezione distaccata di Taranto					
N° 3)	DATA	REG. GEN / PART	TIPO ATTO	SOGGETTI	
				A FAVORE	CONTRO
	16/10/2020	22139 / 15867	Pignoramento immobiliare		
<b>Note:</b> Atto Rep. 2734/2020 del 22/09/2020 notificato dall'UNEP della Corte di Appello di Lecce - Sezione distaccata di Taranto					

**B.18.3** Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o catastale

B.18.3.1 Accertamenti di conformità urbanistico-edilizia.

*Vedasi quanto indicato al punto B.13.*

B.18.3.2 Accertamenti di conformità catastale

*Vedasi quanto indicato al punto B.4 e al punto B.13.*

**B.18.4** Altre informazioni per l'acquirente: Non è stato possibile reperire informazioni relative all'esistenza di un Condominio regolarmente costituito, né del nominativo di un Amministratore pro-tempore e pertanto non posso riferire in merito ad eventuali insoluti di spese condominiali ordinarie, né in merito a spese deliberate, salvo quanto già detto al punto B.3.

**B.19 Documentazione verificata e Verifica allegato 2**

**B.19.1 Documentazione verificata:**

Provenienza	SI	Planimetria catastale attuale	SI	Atto locazione	===
Istanze Conc. Edil., SCIA, DIA, ecc.	assente	Domanda di Condono edilizio	SI	Estratto Atto matrimonio	===
Planimetria di progetto	assente	Concessione edilizia (anche a sanatoria)	assente	Condizioni Atto matrimonio	===

### B.19.2 Verifica allegato 2:

<i>Lotto unico: Taranto - Talsano, località Capitignano, via Fior di Melograno n° 18, Foglio 299 particella 1039 sub. 2</i>			
<i>N° Trascrizioni</i>	<b>SI</b>	<i>Certificazione ipotecaria</i>	<b>NO</b>
<i>Estratto di Mappa</i>	<b>SI</b>	<i>Certif. Destinazione Urbanistica</i>	<b>==</b>
<i>Visura storica catastale</i>	<b>NO</b>	<i>Atto Notarile Storico Ventennale</i>	<b>SI</b>

## C. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

### C.1 Metodo e valore di stima

Il metodo di stima condotto è stato quello comparativo, attingendo innanzitutto alla Banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare nazionale dell'Agenzia delle Entrate. Per giungere al più probabile valore di mercato, poi, sono state attinte informazioni da agenzie immobiliari operanti in zona, con il risultato di aver appurato una ricca offerta sul mercato di beni simili e, di conseguenza, una scarsa appetibilità.

La circostanza di avere, in adiacenza nella stessa costruzione, un locale commerciale oggi destinato a Sala slot machine e videogiochi ed un altro, sul lotto confinante e posto a distanza davvero esigua, destinato ad attività di bar e piccola ristorazione, sicuramente contribuisce ad una valutazione al ribasso del bene staggito, rispetto ad abitazioni ubicate nella stessa zona e con tipologia simile e confrontabile. Si è proceduto, dunque, ad attenta stima, proprio alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali: taglio, configurazione, tipologia costruttiva e materiali, vetustà, ubicazione, facilità di accesso, livello del piano, conformazione e tipologia distributiva, caratteristiche socio-urbanistiche della zona, presenza di attività commerciali, disponibilità di servizi, appetibilità. Dall'Osservatorio immobiliare nazionale, dato il classamento in categoria A/3 – Abitazioni di tipo economico (*Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili*), sono stati estratti i seguenti dati:

1° Semestre 2022				
Provincia: <b>TARANTO</b>	Fascia: <b>Suburbana</b>	Zona: <b>Abitati suburbani di Talsano-Tramontone-San Vito-Lama e località circostanti</b>		
Comune: <b>TARANTO</b>	Codice zona: <b>E19</b>	Microzona catastale: <b>0</b>	Tipologia prevalente: <b>Ville e Villini</b>	Destinazione: <b>Residenziale</b>
Tipologia: <b>Abitazioni di tipo economico</b>		Stato conservativo: <b>Normale</b>	<b>Valore di Mercato (Min.)</b>	<b>Valore di Mercato (Max)</b>
<i>(€/mq di Superficie. Commerciale Lorda)</i>			<b>550</b>	<b>700</b>

Ai fini di vendita, alla luce di tutte le considerazioni espresse e delle condizioni particolari, ritengo corretto assumere, per un bene simile a quello oggetto di stima, il Valore di Mercato unitario, rapportato cioè all'unità di superficie commerciale, pari a  $V_{\text{unitario}} = \text{€}/\text{mq } 640,00$  (Euro seicentoquaranta/00 al metro quadrato).

### C.2 Determinazione del Valore commerciale dell'immobile

Con riferimento alla Superficie Commerciale, come calcolata al punto B.12, pari a **mq. 115,80**, la stima del Valore commerciale dell'immobile risulta pari a:  $V_0 = \text{€}/\text{mq. } 640,00 \times \text{mq. } 115,80 = \text{€ } 74.112,00$ .

### C.3 Adeguamenti e correzione della stima

Valore commerciale $V_0$		€ 74.112,00
<b>DETRAZIONI</b>		
Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (art. 568 C.p.c.)	5 % di $V_0$	€ 3.705,60
Spese ed oneri per regolarizzazione urbanistica		€ 4.400,00
Decurtazione per stato di possesso	====	
Spese condominiali insolute/ spese deliberate	====	
Decurtazione vincoli non eliminabili nel corso del procedimento	====	
<b>Valore ridotto <math>V_R</math></b>		<b>€ 66.006,40</b>

### C.4 Valore definitivo (PREZZO A BASE D'ASTA)

Si arrotonda il Valore ridotto  $V_R = \text{€ } 66.006,40$  al Valore definitivo del bene pignorato pari a:

<b>LOTTO UNICO:</b>  <b>Prezzo a base d'asta: € 66.000,00</b>  (diconsi Euro Sessantaseimila/00)
--



#### D. SINTESI PER LA VENDITA: Prezzo a base d'asta LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà dell'appartamento di civile abitazione in Taranto, frazione di Talsano, località Capitignano, via Fior di Melograno n° 18, al piano terra rialzato, censito in N.C.E.U. al foglio 299, particella 1039, subalterno 2, Rendita Catastale € 454,48, categoria A/3, classe 3<sup>^</sup>, Consistenza 5,5 vani, con porta blindata su vano scala condominiale e androne di ingresso da area cortilizia comune posta a Sud-Est, cui si accede dalla via Fior di Melograno. Risulta composto di ingresso/salone, cucina, piccolo disimpegno dotato di armadio a muro, bagno, due camere per totali mq. 97 circa di superficie netta interna e loggia esterna, di mq. 6, da cui si accede, con gradini, all'area cortilizia comune a Sud-Ovest, prospiciente via Fior di Melograno.

Fa parte di una palazzina a piano interrato, piano rialzato e primo piano, per un totale di 5 uu.ii., edificata, su lotto di terreno posto tra via Mediterraneo (S.P. n° 3) e via Fior di Melograno, in posizione arretrata rispetto alla via Mediterraneo e spostata verso il confine di Sud-Est. Il lotto di terreno è recintato e destinato ad area cortilizia, risultando suddiviso in due porzioni, delle quali solo una, prospiciente via Fior di Melograno, è asservita a tutte le uu.ii., mentre quella prospiciente via Mediterraneo è asservita ad altra proprietà. Il lotto è sprovvisto di Dichiarazioni di Conformità degli impianti e di Concessione edilizia ed agibilità, ma è stata presentata istanza di condono edilizio (da integrare con oneri e costi considerati nella determinazione del prezzo base). Confina a Nord-Est: in parte con altra u.i., censita al fg. 299, p.lla 1039, sub. 11, ed in parte con vano scala comune; a Sud-Est, a Sud-Ovest (verso la via Fior di Melograno) e a Nord-Ovest, con area cortilizia in comune con le altre uu.ii. del fabbricato.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nella effettiva consistenza, con le relative accessioni, dipendenze e pertinenze, quote di comproprietà sulle parti comuni e condominiali, diritti, azioni e ragioni inerenti, servitù attive e passive se esistenti e come risultanti dalla legge e dai titoli.

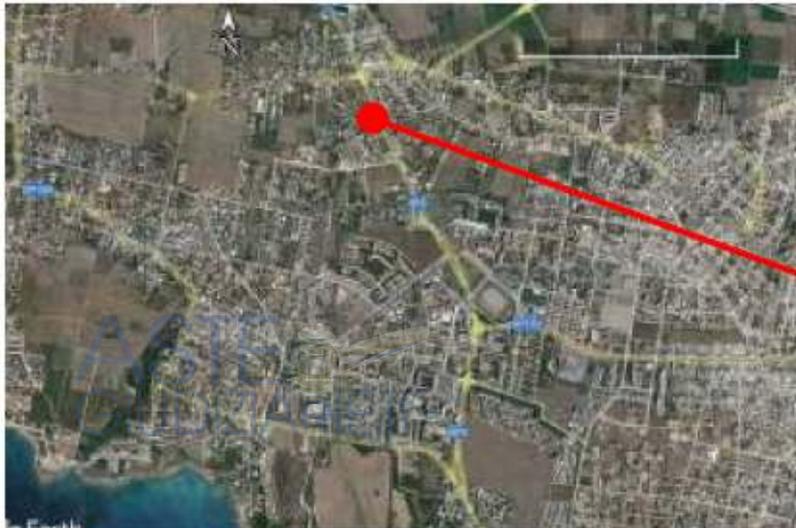
#### LOTTO UNICO:

**Prezzo a base d'asta: € 66.000,00**

(diconsi Euro Sessantaseimila/00)



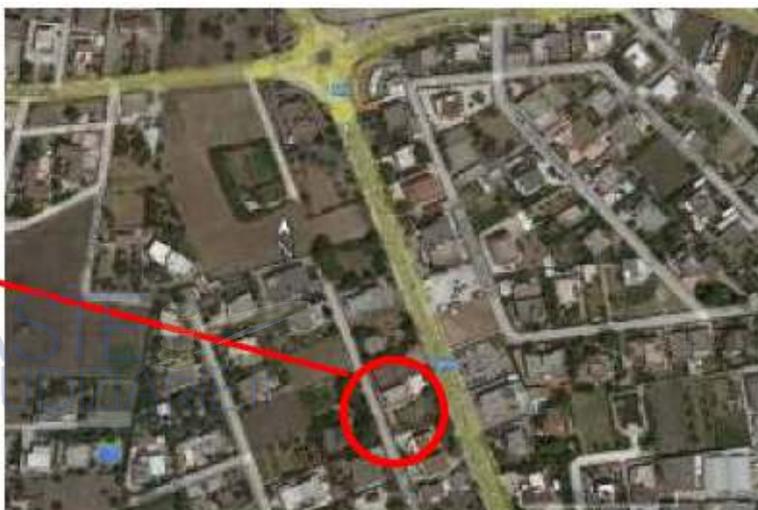
**E. ORTOFOTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
Ortofoto 1: Localizzazione immobile  
Talsano (TA) – Località Capitignano

Ubicazione immobile

Ortofoto 2: Localizzazione immobile  
Via Fior di Melograno18  
Località Capitignano – Talsano – Taranto



Immobile in oggetto



Ortofoto 3: Localizzazione particolare  
dell'immobile: Via Fior di Melograno18  
Località Capitignano – Talsano – Taranto

Via Mediterraneo (S.P. 3)

Immobile in oggetto

**ASTE GIUDIZIARIE.it**





Foto 1: Vista del fabbricato da via Fior di Melograno  
(Ripresa verso Nord-Est)



Foto 2: Vista dell'immobile dal cancello  
pedonale (Ripresa verso Nord-Ovest)



Foto 3: Cannello di ingresso su via Fior di Melograno  
(Ripresa dal cortile verso Sud-Ovest)



Foto 4: Affaccio sul cortile a Sud-Ovest  
esterno (Ripresa verso Sud-Est)





Foto 5: Affaccio sul cortile a Nord-Ovest  
(Ripresa verso Nord-Est)



Foto 6: Affaccio sul cortile a Sud-Est  
(Ripresa verso Nord-Est)



Foto 7: Portone di ingresso del fabbricato



Foto 8: Vano scala del fabbricato





Foto 9: Porta di ingresso del bene staggito  
(ripresa dal vano scala)



Foto 10: Accesso al bene staggito  
(ripresa dal vano scala)



Foto 11: Salone (ripresa dalla porta di  
ingresso verso il camino a Sud-Est)



Foto 12: Salone (ripresa verso la parete finestrata  
a Sud-Ovest)





Foto 13: Salone (ripresa verso la porta d'ingresso)



Foto 14: Cucina (ripresa verso la parete finestrata a Sud-Ovest)



Foto 15: Cucina (ripresa verso la porta)



Foto 16: Disimpegno con armadio a muro





Foto 17: Bagno (ripresa dalla porta)



Foto 18: Bagno (ripresa verso la porta)



Foto 19: Camera singola (ripresa dalla porta verso la finestra a Sud-Ovest)



Foto 20: Camera singola (ripresa verso la porta)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto 21: Camera matrimoniale (ripresa dalla porta verso la finestra a Nord-Ovest)



Foto 22: Camera matrimoniale (ripresa verso la porta)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

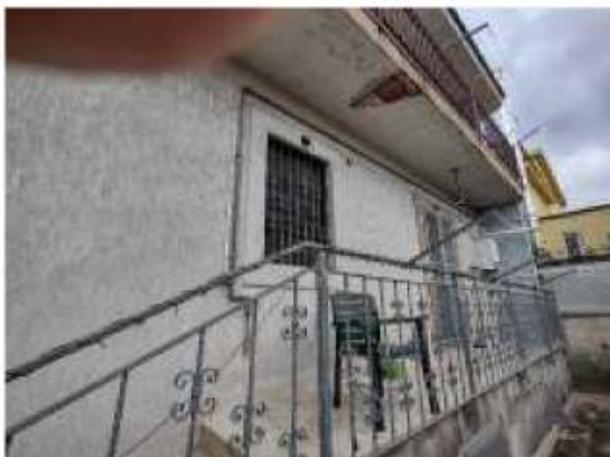


Foto 23: Loggia esterna Vista frontale (ripresa verso Sud-Est)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto 24: Loggia esterna (Vista dei gradini di accesso)



MODULARIO  
Fig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN-ICEU

LIRE  
**350**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TARANTO** via **LITORNEA SALENTINA** civ.

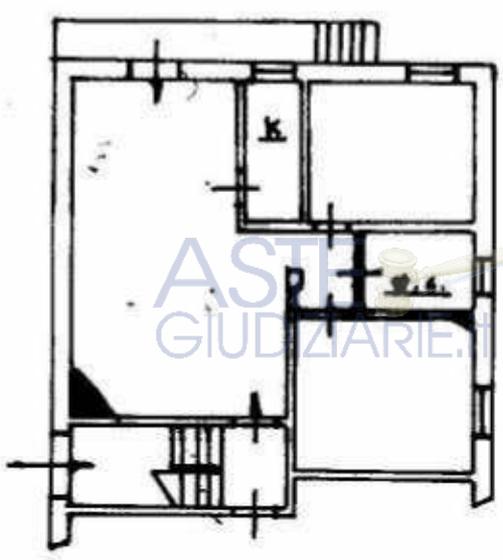
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RILZATO sub 2  
H = 3.05

STRADA PRIVATA

PROPRIETA'



PROPRIETA'

STESSA PROPRIETA'

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20



02375640

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geom. PICCARELLI**  
**MICHELE**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti  
Identificativi catastali:  
Data presentazione: 17/03/1992 - Data: 13/05/2021 - n. T427591 - Richiedente: LSSGNN56D30L049K  
Totale sezioni sul Form. di acq. n. **1038**

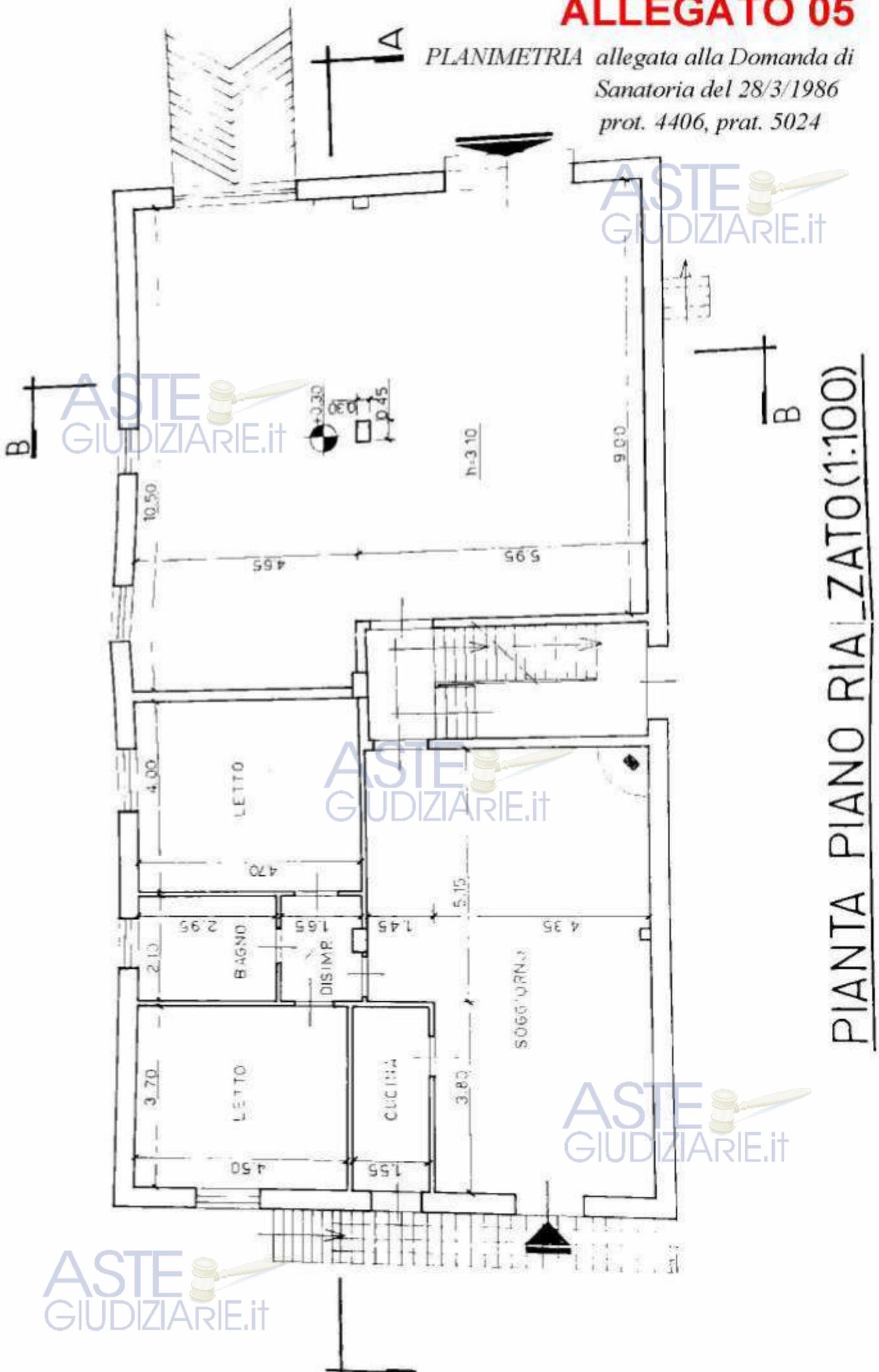
Iscritto all'albo dei **Geometri**  
**TARANTO**

919  
17 MAR 1992

Catasto Edilizio Urbano - Comune di TARANTO (L049) - < Foglio: 299 - Particella: 1039 - Subalterno: 2 >  
Firmato Dal **LORENZO GIOVANNI** (Espresso Da) **ARUBA PEC S.p.A.** NG CA 3 Serial#: 24c8c026f8cc6d77fbaee09a3a9c633

# ALLEGATO 05

PLANIMETRIA allegata alla Domanda di Sanatoria del 28/3/1986 prot. 4406, prat. 5024



PIANTA PIANO RIAZATO (1:100)

