



TRIBUNALE DI TARANTO



Cancelleria Esecuzioni Immobiliari



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di esecuzione immobiliare n°219/2024 R.G.E.

*Promosso da: BCC GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER LA
GESTIONE DEI CREDITI S.p.A.*

Contro: [REDACTED]



Il C.T.U.



dott. ing. Pasquale SPINOSA

ORDINE DEGLI INGEGNERI

della Provincia di TARANTO

Dott. Ing.

SPINOSA PASQUALE

N. 539



Relazione di consulenza dell'esperto ing. Pasquale SPINOSA nel procedimento di esecuzione immobiliare n°219/2024 promosso da:

"BCC GESTONE CREDITI SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.p.A."

contro



Il sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca ZANNA ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto Ing. Pasquale SPINOSA, disponendo 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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene ipotecato; oppure

- se il creditore precedente 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 accettare 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 rap-

presentando, 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 similare per ciascun proprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di re-

gistrazione 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 di-

stinta 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 periziatati.

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 telemessi.

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 precedente, 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

<i>Descrizione dei beni ricavata dagli atti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Laterza</i>		
219/24	UNICO	Appartamento sito in Laterza (TA), alla via San Carlo n.72, identificato nel N.C.E.U. al foglio 96, particella 832 subalterno 8, categoria A/4 di vani 8,5.

Sopralluoghi

Il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima è stato effettuato in data

05/05/2025, congiuntamente al Curatore Dott. VALENTINI e alla presenza del sig. [REDACTED] figlio del debitore esecutato, che ha consentito l'accesso ai luoghi. Il tutto come da verbale riportato all'**allegato 5**.

Individuazione dei lotti

Lo scrivente, valutando opportunamente lo stato attuale degli immobili ed analizzando i luoghi, ha individuato il seguente unico lotto di vendita.

<i>Individuazione dei lotti</i>		
<i>Proc. n°</i>	<i>Lotto</i>	<i>Descrizione bene</i>
<i>Comune di Laterza</i>		
161/24	UNICO	Piena proprietà dell'alloggio di antica realizzazione di 155,00mq coperti in Laterza, alla via San Carlo n.72, posto ivi al piano terra, composto da ampio soggiorno-pranzo, disimpegni, ambienti di sgombero, deposito e due bagni, per una superficie utile di 152,15mq.

Catasto urbano – Lotti reindividuati

<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. Ila</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>	<i>Rend.</i>
<i>Comune di Laterza</i>							
I	96	832	8	A/4	1	8,5 vani	€ 338,02
In ditta:	[REDACTED]						

Descrizione sintetica: Piena proprietà dell'alloggio di 155,00mq coperti e 152,15mq utili in Laterza alla via San Carlo n.72, posto ivi al piano terra, realizzato agli inizi del '900 e recentemente ristrutturato, composto da ampio soggiorno - pranzo, disimpegno, ambienti di sgombero, deposito e due bagni. L'alloggio si sviluppa su diversi piani raccordati da piccole rampe di scale ed è dotato di soppalco in legno con affaccio sulla zona giorno.



FOTO – Viste del fabbricato

Caratteristiche zona (all. 1/a)

L'immobile ricade nel centro storico dell'abitato di Laterza, caratterizzato da edifici realizzati in diverse epoche storiche. La zona è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie quali strade, marciapiedi, illuminazione pubblica, oltre che dei pubblici servizi costituiti da rete elettrica, telefonica, tronco idrico e fognante dell'AQP ai quali l'immobile oggetto di stima è allacciato.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA (all. 1/b)

L'alloggio oggetto di stima è sito al piano terra, ha accesso dal civico n.72 di

via San Carlo, ha affaccio sulla “Gravina” di Laterza e presenta una struttura costituita da muri in conci di tufo e coperture di tipo veloidico realizzate con lo stesso materiale. L’unità immobiliare si compone di ampio soggiorno/pranzo, disimpegni, locali di sgombero, deposito, due bagni e comprende alcuni antichi “ipogei”. Il piano di calpestio si sviluppa su diversi livelli raccordati da gradini e si completa con un soppalco in legno. La superficie coperta è di 150,00mq e quella utile complessiva di 152,15mq.



FOTO – ingresso/soggiorno



FOTO – angolo cottura

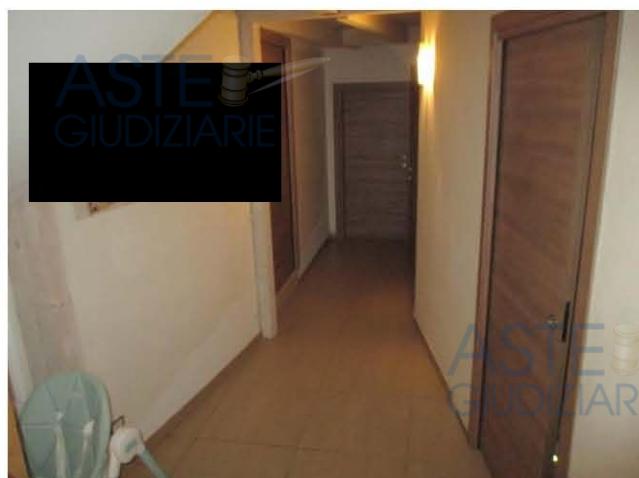


FOTO - disimpegno



ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO - bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO – disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®

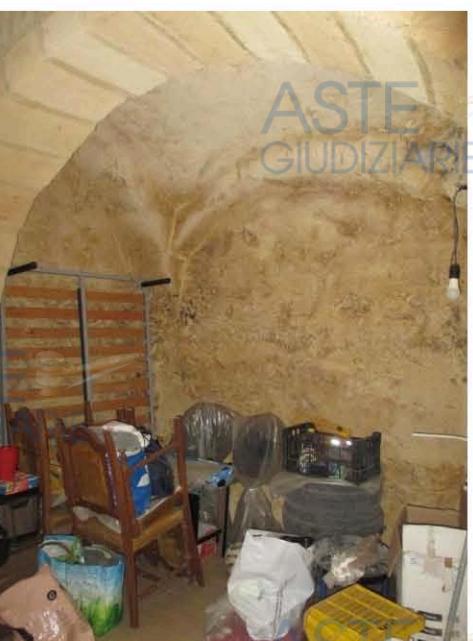


FOTO - deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO - soppalco

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO – deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOTO - deposito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®¹¹

Materiali ed impianti

L'alloggio è dotato di pavimenti e battiscopa in ceramica e pareti in parte rivestite con intonaco del tipo civile finito a stucco e in parte in tufo a faccia-vista. I bagni e la zona cottura hanno rivestimenti in ceramica con arredi sanitari in porcellana muniti di rubinetteria in metallo cromato perfettamente funzionante. Le bussole sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in p.v.c. color legno. L'alloggio è dotato degli impianti elettrico, idrico e fognario ed è allacciato alle reti di fornitura dei servizi pubblici. Il riscaldamento è effettuato con una stufa a pellet, la cucina è alimentata da bombole di "g.p.l.".

Stato manutentivo

Come si evince dalla documentazione fotografica l'immobile è stato oggetto di una recente ristrutturazione e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, al eccezione di qualche risalita capillare accertata in alcuni ambienti ipogei. Buono il livello delle finiture.

<i>Superfici del bene</i>	
<i>Piano terra</i>	<i>Superficie utile</i>
Soggiorno/Pranzo	48,90mq
Disimpegno	11,25mq
Deposito	16,00mq
Disimpegno	10,70mq
Vano	7,75mq
Bagno	12,40mq
Ripostiglio	6,60mq
Deposito	15,55mq
<i>Soppalco</i>	
Vano	17,00mq

Bagno	6,00mq
Totale	152,15mq
Sup. coperta	155,00mq

Confini

L'immobile nel suo complesso confina con via San Carlo, proprietà proprietà [REDACTED]

<i>Catastro urbano (all. 2)</i>						
<i>Lt.</i>	<i>Fg.</i>	<i>P. Ila</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Cl.</i>	<i>Cons.</i>
<i>Comune di Laterza</i>						
1	96	832	8	A/4	1	8,5 vani € 338,02
In ditta: [REDACTED]						

Pratica edilizia (all. 3)

Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Laterza è stato accertato che l'alloggio, realizzato nei primi anni del 1900, è stato oggetto di ristrutturazione, con fusione degli originari subalterni 6 e 7, attivata con C.I.L.A. prot.n.14856 del 04/09/2020 intestata al dante causa sig. [REDACTED]

alla quale ha fatto seguito la Dichiarazione di Agibilità del 10/02/2021 attestata dal Direttore dei Lavori.

Difformità edilizia, catastale e condonabilità

Dal confronto tra i grafici allegati alla predetta Pratica Edilizia e quelli scaturiti dal rilievo dello stato dei luoghi non sono emerse difformità. I luoghi sono conformi alla planimetria catastale.

Verifica della titolarità del bene (all. 4)

Il bene è di piena ed esclusiva proprietà del debitore esecutato [REDACTED]

celibe all'epoca dell'acquisto, per essergli pervenuto attraverso il

seguente titolo:

- atto di compravendita notaio Stigliano del 18/05/2022, rep.n.1232/1151, trascritto il 23/05/2022 ai nn.14535/10722, da [REDACTED]
- al predetto [REDACTED] l'immobile era pervenuto con atto di compravendita per notaio Stigliano del 26/01/2016, rep.n.66253/25393, trascritto il 01/02/2016 ai nn.1848/1404, da [REDACTED]
- a [REDACTED] il bene era pervenuto con atto di compravendita per notaio P. Mobilio del 08/04/2010, rep.n.35341/16634, trascritto il 20/04/2010 ai nn.10230/6628, da [REDACTED]
- a [REDACTED] il bene era pervenuto in data antecedente il ventennio.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento (all. 4):

<i>diritto</i>	<i>qt</i>	<i>perv. per</i>	<i>rogante</i>	<i>data</i>	<i>trascr.</i>	<i>n°</i>
Piena proprietà	1/1	Compravendita	Notaio Stigliano	18/05/22	23/05/22	14535/10722

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta a [REDACTED], debitore esecutato e celibe all'epoca dell'acquisto, da [REDACTED]

Stato di possesso

L'immobile è la residenza del debitore esecutato.

Risultati dell'ispezione ipotecaria

Come risulta dall'ispezione ipotecaria, a carico del debitore esecutato sono risultate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nn°14536/1765 del 23/05/2022 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marina di Ginosa;
- trascrizione di pignoramento immobiliare del 08/07/2024 nn°17866/13569 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Marina di Ginosa.

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	---	---	---

<i>Verifica allegato 2</i>						
<i>n. tra- scr.</i>	<i>mappa</i>	<i>c. cat.</i>	<i>c. ipot.</i>	<i>c. not.</i>	<i>D.U.</i>	<i>Stor.</i>
---	Sì	Sì	---	Sì	---	---

Metodo di stima

Il più probabile valore di mercato del bene in esame è stato determinato con riferimento ai risultati delle ricerche eseguite, al numero ed alla qualità delle urbanizzazioni presenti nella zona ed alle quotazioni O.M.I. riferite alla zona “C3” di Laterza per le abitazioni di tipo economico. Al bene è stato attribuito un valore unitario pari ad € 900,00/mq di superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, che tiene conto delle recenti opere di ristrutturazione. Ai fini del giudizio di stima è stato applicato il coefficiente di vetustà, stato di conservazione e manutenzione pari a 0,95. Per la mancanza di garanzia per vizi il valore è stato abbattuto del 3%.

SUP. COMMERCIALE: 155,00mq.

VALORE COMMERCIALE: 155,00mq x 900,00€/mq x 0,95 x 0,97 = € 128.549,25 che si arrotonda a € 128.550,00.

DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà dell'alloggio di 155,00mq coperti e 152,15mq utili in Laterza alla via San Carlo n.72, posto ivi al piano terra, realizzato agli inizi del '900 e recentemente ristrutturato, composto da ampio soggiorno - pranzo, disimpegno, ambienti di sgombero, deposito e due bagni. L'alloggio si sviluppa

su diversi piani raccordati da piccole rampe di scale ed è dotato di soppalco in legno con affaccio sulla zona giorno; **confinante** con via San Carlo, proprietà [REDACTED] censito nel N.C.E.U. del Comune di Laterza in ditta [REDACTED] al foglio 96 p.la 832 sub. 8, cat. A/4 di 1° classe, consistenza 8,5 vani, r.c. € 338,02.

L'alloggio, munito della dichiarazione di Agibilità del 10/02/2021, è stato realizzato in conformità alla C.I.L.A. prot.n.14856 del 04/09/2020 ed è la residenza del debitore esecutato.

Prezzo base: € 128.550,00

Taranto, 14.05.2025

In fede,

*Ing. Pasquale SPINOSA
ORDINE DEGLI INGEGNERI
della Provincia di TARANTO*

*Dott. Ing.
SPINOSA PASQUALE
N. 539*

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

**ASTE
GIUDIZIARIE®¹⁶**



**Lotto unico – alloggio in Laterza,
via San Carlo n.72**

N.C.E.U. fg. 96 p.la 832 sub. 8



ALLEGATO 1

a) Localizzazione del bene

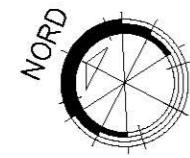
b) Pianta piano terra, sc. 1:100





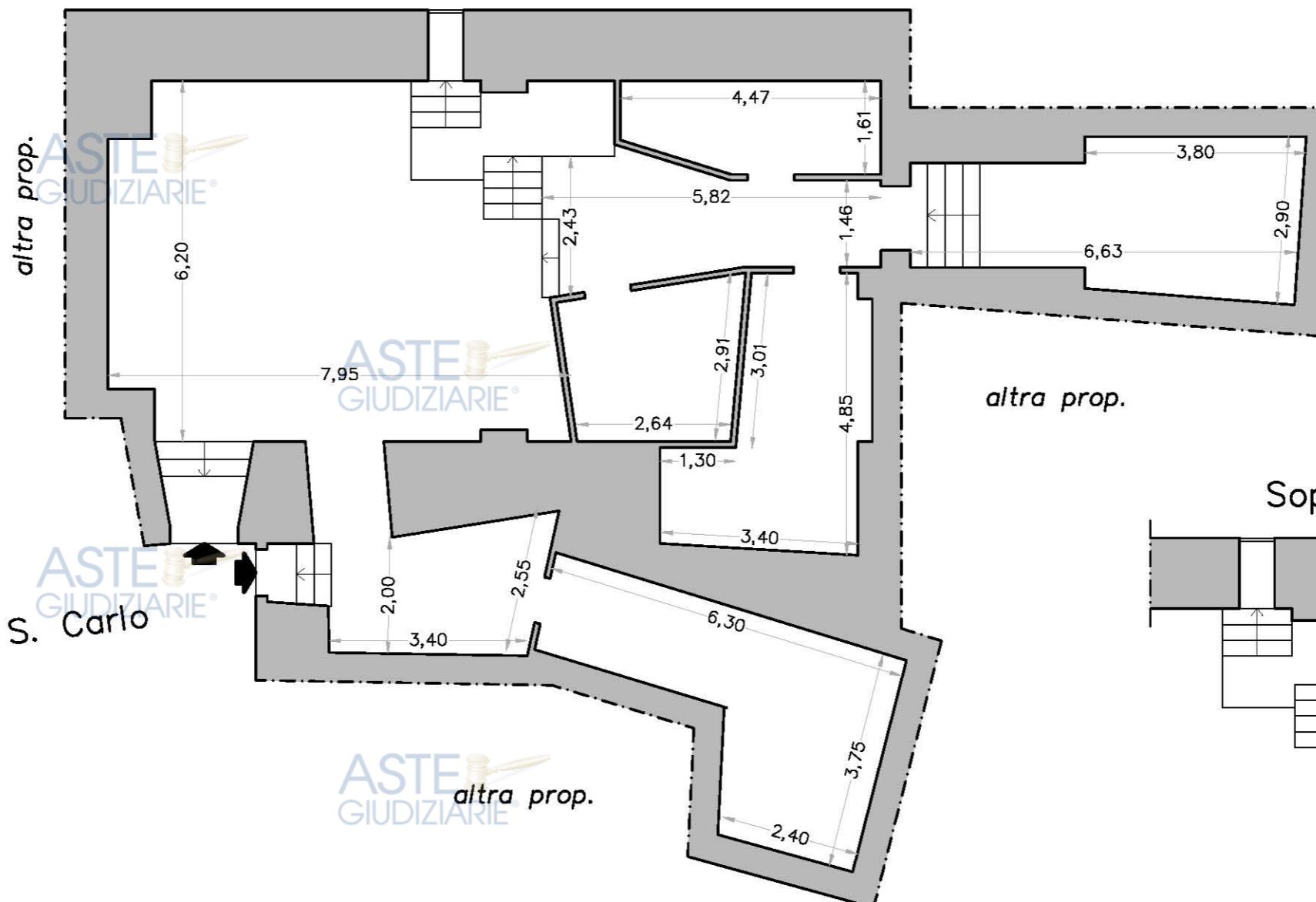
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





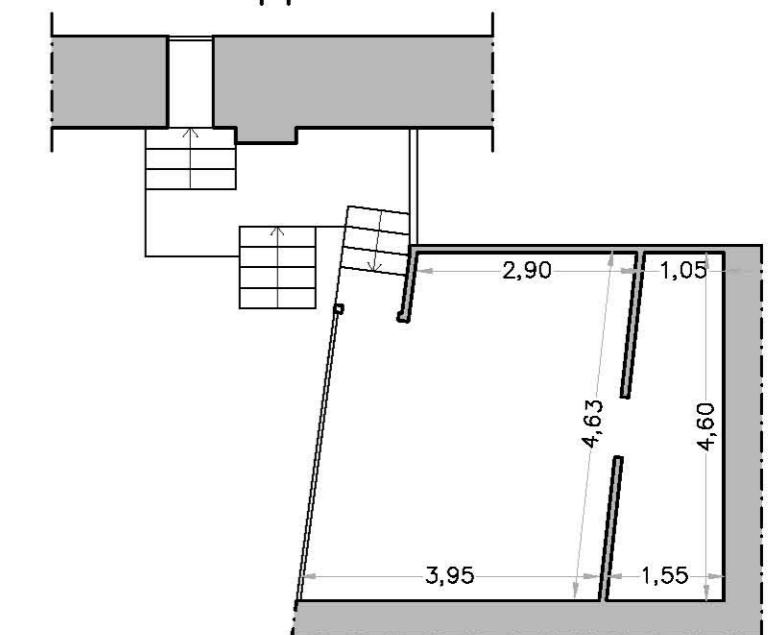
CARATTERISTICHE DEI VANI	
DESTINAZIONE	Su mq
1 SOGGIORNO	48,90
2 DISIMPEGNO	11,25
3 DEPOSITO	16,00
4 DISIMPEGNO	10,70
5 VANO	7,75
6 BAGNO	12,40
7 RIPOSTIGLIO	6,60
8 DEPOSITO	15,55
SOPPALCO	
9 VANO	17,00
10 BAGNO	6,00
TOTALE	152,15
SUP. COPERTA	155,00mq

Piano terra



via S. Carlo

Soppalco



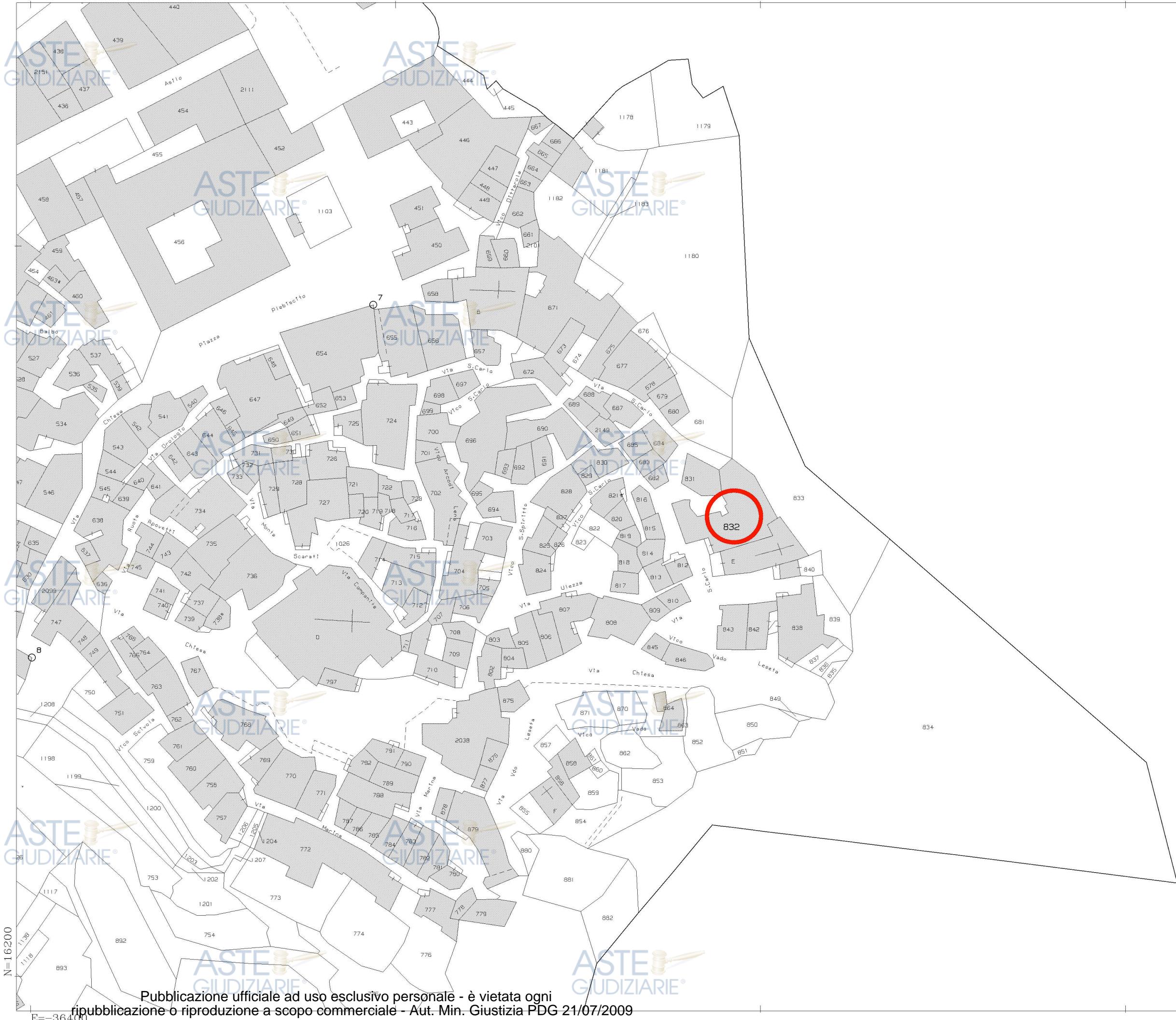
ALLEGATO 1/B



ALLEGATO 2



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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
zazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2000

Comune : (TA) LATERZA
Foglio : 96

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 m.

Protocolo práctico T503385/2025
8-Apr-2025 18:56:23

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATE
Ufficio Provinciale di
Taranto**

Planimetria

Dichiarazione protocollo n° TA0029597 del 14/05/2021

Comune di Laterza

Via San Carlo

civ 72

Identificatiu Catastali

Sezione:

SEZIONE:

Particella: 832

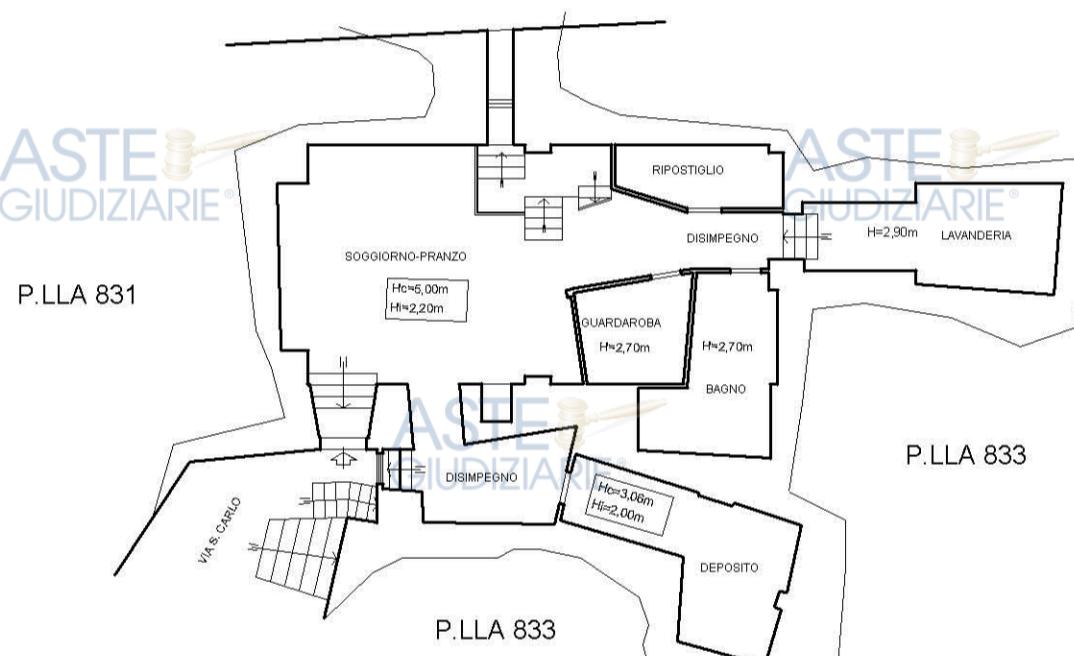
Compilata da:
Tamborrino Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

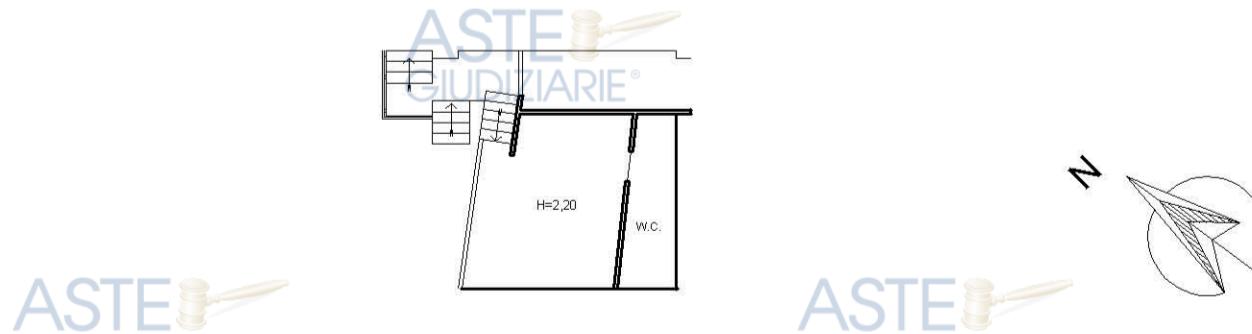
Prov. Taranto

N. 2129

PIANO TERRA



PIANO AMMEZZATO





ALLEGATO 3



Documentazione amministrativa:

- a) C.I.L.A. n.14856 del 04/09/2020 e progetto allegato
- b) Certificato di Idoneità statica
- c) Dichiarazione di Abitabilità del 10/02/2021



OGGETTO: Riferimento alla (C.I.L.A.) Comunicazione per interventi di Edilizia Libera
Asseverata prot. n. 14856 del 04/09/2020, in ditt. [REDACTED]

**FUSIONE DI SUE UNITA' IMMOBILIARI, LAVORI DI MANUTENZIONE
STRAORDINARIA CON DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI ED
ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTO TECNOLOGICI PER USO ABITATIVO.**

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

Il sottoscritto **Giovanni TAMBORRINO** geometra nato a Castellaneta (TA) il 24.02.1986
e residente a Laterza con studio tecnico in Via San Giovanni Bosco n. 12, nella qualità di
Direttore dei Lavori in riferimento alla C.I.L.A. in oggetto, con la presente

COMUNICA

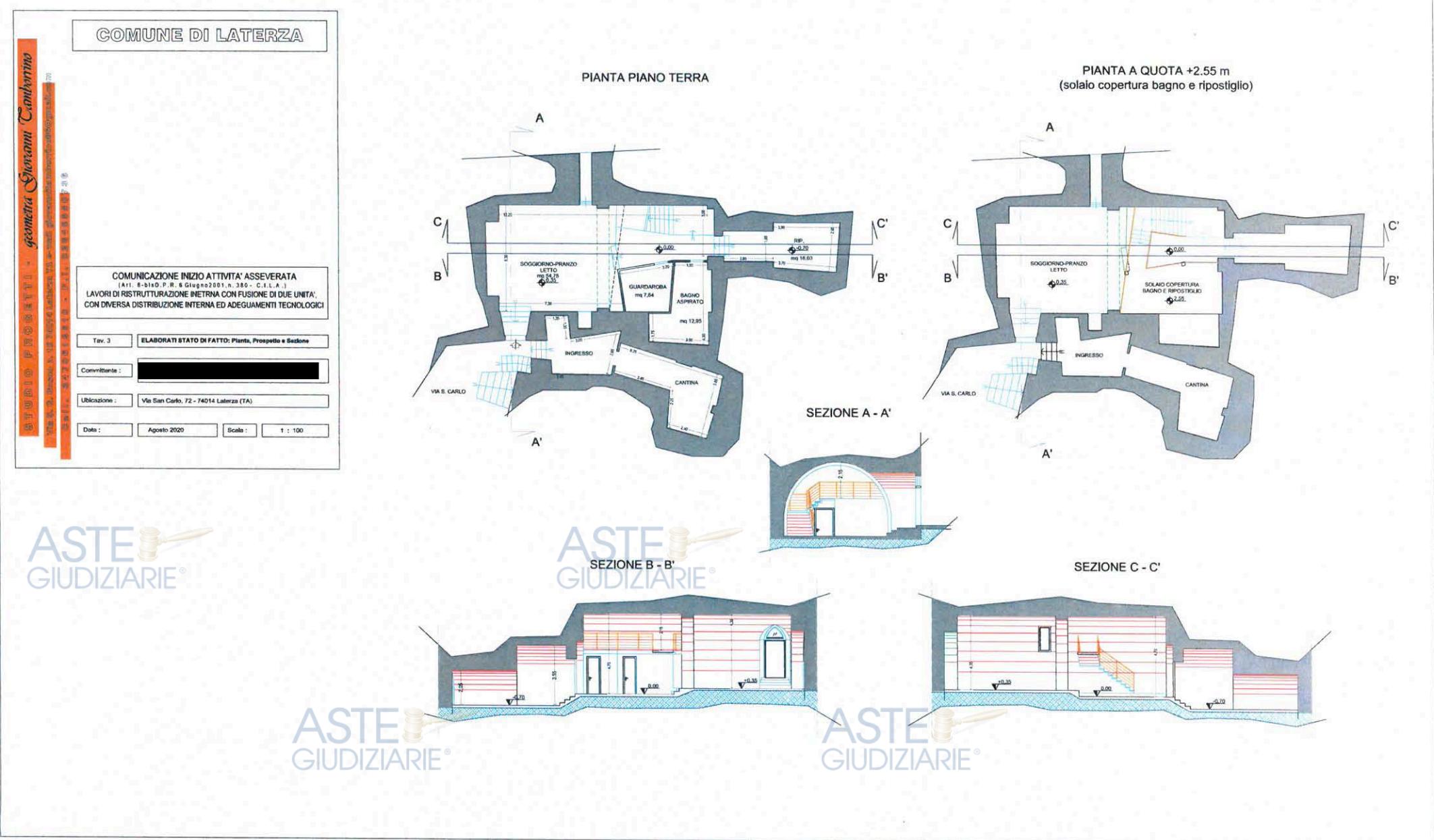
che in data **04/01/2021** sono stati completati i lavori sopra citati e gli stessi sono stati
effettuati dalla ditta **PERRONE Emanuele** con sede in Laterza via De Deo n. 54.

Con Osservanza

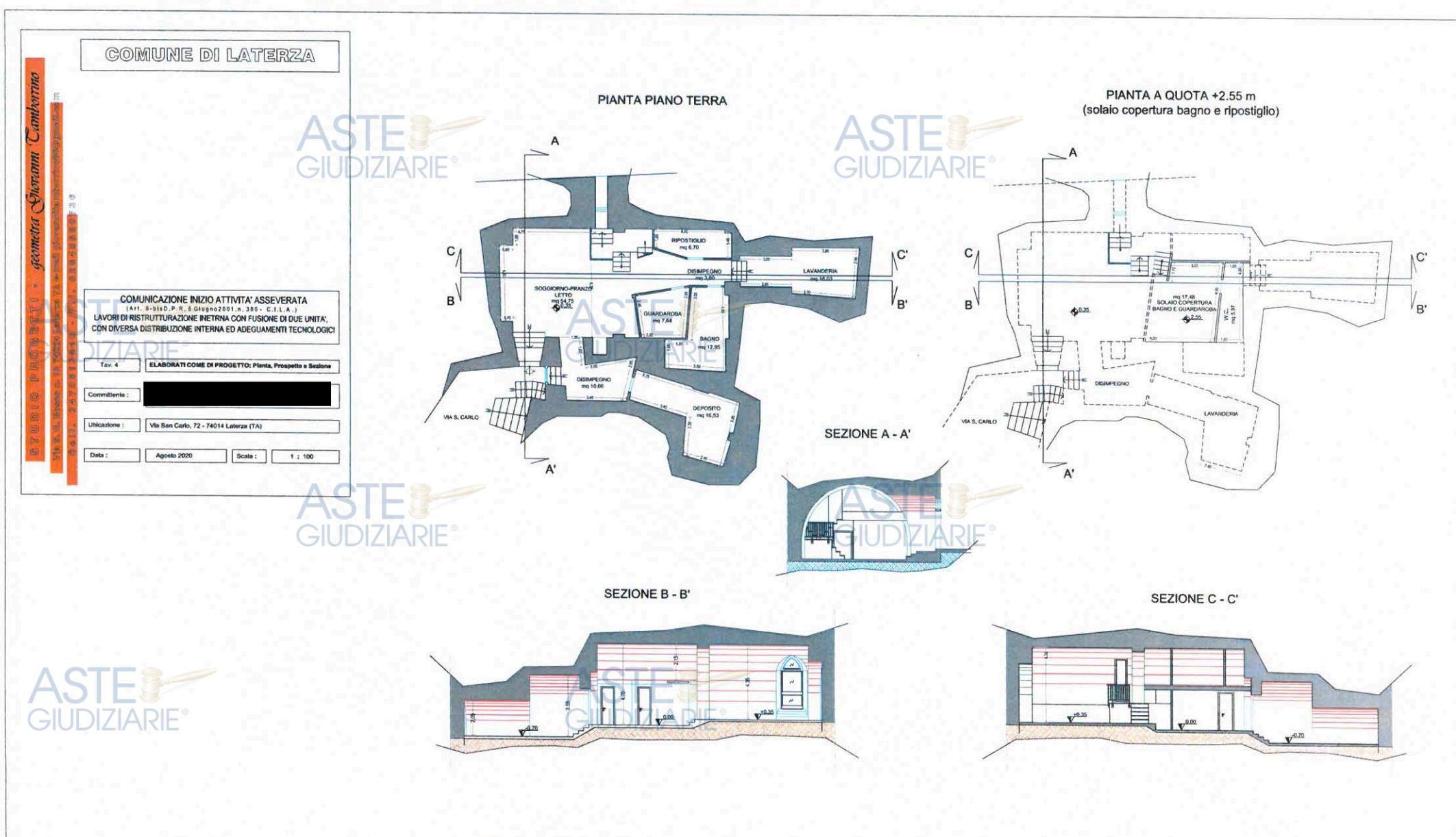
Giovanni TAMBORRINO Geometra



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO





CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICÀ

AI FINI DELL'ATTESTAZIONE DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI SICUREZZA

DATI ANAGRAFICI DEL TECNICO							
Il sottoscritto	Arch. P. G. Tamborino						
nato a	Laterza (TA)		il	10.07.1960			
residente in	Laterza (TA)		in via	Zara		n.	11
tel/fax			cod. fiscale	TMB PRG 60L10 E469M			
con studio in	Laterza (TA)		in p.zza	V. Emanuele		n.	77
telefono fax	0998213910		@mail				
Iscritto all'Albo Professionale degli	architetti		della provincia di	Taranto		al n.	265

PROPRIETA'							
titolare di incarico professionale per la redazione del certificato di idoneità statica conferito							
dal/i sig./ri							
in qualità di	Proprietaria						
dell'immobile sito in	Laterza (TA)		in via	S. Carlo		n.	72
<input checked="" type="checkbox"/> identificato al N.C.E.U.	Foglio	96	Mapp.	832	Sub.	6	
<input type="checkbox"/> identificato al C.T.	Foglio		Mapp.		Sub.		

N. 0009764 DEL 06-05-2025
COMUNE DI LATERZA PROTOCOLLO IN partenza

consapevole della responsabilità penale che assume ai sensi dell'art.481 del codice penale e dell'art.76 del D.P.R. 445/2000 nel caso di dichiarazioni non veritieri e falsità degli atti

DICHIARA

DESCRIZIONE DELLE OPERE:							
Trattasi di un immobile di vecchia costruzione costituito da due livelli fuori terra ed avente struttura portante e volte a botte in conci di tufo. L'intervento in progetto prevede la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'abitazione a piano terra attraverso la spicconatura del rivestimento interno in calce con eventuale finitura delle volte a "faccia vista" e realizzazione nuovo intonaco sulle pareti, la realizzazione di tramezzature divisorie in fette di tufo, la posa in opera di nuovo pavimento, l'adeguamento-rifacimento dell'impianto idrico-fognante ed elettrico, il rifacimento del bagno consistente nella realizzazione di rivestimento in piastrelle in materiale ceramico e posa in opera di sanitari e rubinetteria, la posa in opera di infissi interni in legno e la sostituzione di quelli esterni. In generale trattasi di interventi che non pregiudicano in alcun modo la statica dell'immobile.							

CATEGORIA DELLE OPERE:							
Che le opere sono ascrivibili alla categoria:							

- | | |
|---|---|
| A | <input type="checkbox"/> Opere in cemento armato ed a struttura metallica |
| B | <input checked="" type="checkbox"/> Costruzioni in muratura |
| C | <input type="checkbox"/> Edifici a struttura mista |
| D | <input type="checkbox"/> Edifici in legno |
| E | <input type="checkbox"/> altro: |

DESCRIZIONE ELEMENTI STRUTTURALI

Fondazione in muratura portante in conci di tufo poggiato su calcareniti di Gravina e murature perimetrali e volte a botte sempre in conci di tufo.

RESISTENZA DEI MATERIALI

I materiali impiegati possiedono le seguenti caratteristiche di resistenza:

Resistenza a compressione = $\sigma_{amm} = 10+12 \text{ kg/cm}^2$ (tufo)

STATO FESSURATIVO

Che in relazione alla verifica dell'eventuale stato fessurativo:

- non sono presenti fessurazioni, lesioni, assestamenti strutturali
 sono presenti i seguenti elementi (descrivere entità e significatività):

Che in relazione alle indagini geologiche previste dalle leggi vigenti:

non è stata effettuata indagine geologica dei terreni

è stata effettuata indagine geologica dei terreni a firma

del Dott. _____

iscritto all'Albo Professionale degli:

della Provincia di _____ al n. _____ con studio nel Comune di _____

Prov. ____ C.A.P. _____

Indirizzo _____ n. _____ tel. _____ / _____



Valutate che alla data attuale tutte le sue strutture sono in perfetto stato di conservazione e manutenzione.

CERTIFICA

sotto la propria responsabilità che è stata effettuata una ricognizione generale delle opere con i necessari rilevamenti ai fini della verifica di eventuali segni di dissesto e che l'immobile nella sua intera consistenza, individuato dal fg 96 p.lla 832 costituita da piano terra e primo piano (di altra ditta).

- possiede fondazioni in grado di sopportare i carichi ed i sovraccarichi in relazione alla caratteristiche fisiche e meccaniche del terreno;
 - possiede strutture in elevazione in grado di reggere i carichi ed i sovraccarichi previsti dalle normative di settore;
 - possiede orizzontamenti in grado di reggere i carichi ed i sovraccarichi previsti dalla normativa di settore;
 - è staticamente idoneo nel suo complesso per l'uso al quale è destinato.

Laterza, II 30 NOV. 2010



COMUNE DI LATERZA PROTOCOLLO IN partenza N. 0009764 DEL 06-05-2025





ATTESTAZIONE DEL DIRETTORE DEI LAVORI O DEL PROFESSIONISTA ABILITATO¹

(art. 24, comma 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

SEZIONE B

1 - DATI DEL TECNICO

La/I sottoscritta/o in qualità di:

- direttore dei lavori
 professionista abilitato²



Cognome e Nome **GIOVANNI TAMBORRINO**

codice fiscale **TMB GNN 86B24 C136R**

(I campi seguenti sono da compilare solo qualora i dati del direttore dei lavori o del professionista abilitato siano diversi da quelli indicati nei titoli/comunicazioni riferiti all'immobile oggetto della presente segnalazione)

nato a **CASTELLANETA** prov **TA** stato **ITALIA** nato il **24/02/1986**

residente in **LATERZA** prov **TA** stato **ITALIA**

indirizzo **VIA SAN GIOVANNI BOSCO** n 12 C.A.P. **74014** con studio in **LATERZA** prov **TA**

stato **ITALIA** indirizzo **VIA SAN GIOVANNI BOSCO** n 12 C.A.P. **74014**

Iscritto all'ordine/collegio **GEOMETRI** di **TARANTO** al n **2129**

Telefono _____ fax. _____ cell **3470613510**

posta elettronica certificata **giovanni.tamborrino@geopec.it**

In qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico, edilizio, statico, igienico ed a seguito del sopralluogo nell'immobile, consapevole di essere passibile di sanzione penale nel caso di falsa asseverazione circa l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1 dell' art. 19 della l. n. 241/90

¹ Qualora non sia stato nominato il direttore dei lavori

² Idem

X l'agibilità relativa all'immobile oggetto dell'intervento edilizio di cui alla SEZIONE A

- l'agibilità parziale relativa a singoli edifici o singole porzioni della costruzione di cui alla SEZIONE A**, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni, condizioni previste dall'art. 24, comma 4, lett. a) del d.P.R. n. 380/2001. I singoli edifici o le singole porzioni della costruzione risultano puntualmente individuati nell'elaborato planimetrico allegato
- l'agibilità parziale relativa a singole unità immobiliari (U.I.) di cui alla SEZIONE A** purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale, condizioni previste dall'art. 24, comma 4, lett. b) del d.P.R. n. 380/2001. Le singole unità immobiliari risultano puntualmente individuate nell'elaborato planimetrico allegato

E

la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, relativamente all'intervento oggetto del titolo edilizio/comunicazione, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato.

ASTE
GIUDIZIARIE® **A TAL FINE ATTESTA**ASTE
GIUDIZIARIE®**1) Sicurezza degli impianti****che l'intervento:**

1.1 non ha interessato gli impianti

X 1.2 ha interessato i seguenti impianti dotati della certificazione di seguito indicata

Subalt n.	Tipo di impianto	Documento già depositato in Comune	Dichiarazione. di conformità (o di rispondenza ³⁾	Collaudo (ove richiesto)	Atto notorio (art. 6 DPR n. 392/1994)
<input checked="" type="checkbox"/>	Elettrico	pg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Radiotelevisivo ed elettronico	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Riscaldamento e/o climatizzazione	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Idrico sanitario	pg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Trasporto e utilizzazione gas	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Ascensore e montacarichi ecc...	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Impianto protezione antincendio	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Impianto protezione scariche atmosf.	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Impianto linee vita	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Impianto _____	pg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

³ La dichiarazione di rispondenza è prevista per gli impianti di cui alla L. 46/1990 e solo per interventi precedenti alla data di entrata in vigore del D.M. 37/2008.

2) Sicurezza statica e sismica

che l'intervento :

- 2.1 non ha interessato le strutture dell'edificio

- 2.2 ha interessato le strutture dell'edificio e pertanto:

- 2.2.1 si allega certificato di collaudo statico (previsto dal d.m. 14 settembre 2005, dal d.m. 14 gennaio 2008 e dall'art. 67 del d.P.R. n. 380/2001)
- 2.2.2 si comunicano gli estremi del certificato di collaudo statico, reperibile presso _____ con prot./n. _____ del ____ / ____ / ____
- 2.2.3 si allega la dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica (prevista dall'art. 67, c. 8-bis del d.P.R. n. 380/2001)
- 2.2.4 si comunicano gli estremi della dichiarazione di regolare esecuzione per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, reperibile presso _____ con prot./n. _____ del ____ / ____ / ____
- 2.2.5 non si è proceduto al collaudo statico trattandosi di interventi strutturali minori non soggetti ad obbligo di collaudo (p.to 8.4.3 d.m. 14 gennaio 2008)

3) Prestazione energetica degli edifici (d.lgs. n. 192/2005)

che l'intervento:

- 3.1 non è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica

- 3.2 è soggetto all'osservanza dei requisiti minimi di prestazione energetica, e pertanto si allega attestato di qualificazione energetica (AQE) dell'edificio o dell'unità immobiliare, redatto da tecnico abilitato

4) Barriere architettoniche

che l'intervento:

- 4.1 non è soggetto alle prescrizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al d.P.R. n. 380/2001 e al d.m. 14 giugno 1989, n. 236 o della corrispondente normativa regionale

4.2 interessa un edificio privato ed è soggetto alle prescrizioni degli articoli 77 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001 e del d.m. n. 236/1989, e pertanto le opere realizzate sono conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi art.11 del d.m. n. 236/1989 e a quanto previsto nel titolo edilizio

- 4.3 interessa un edificio privato aperto al pubblico ed è soggetto alle prescrizioni degli articoli 82 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001 e del d.m. 236/1989 e pertanto le opere realizzate sono conformi alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 82, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001.

5) Documentazione catastale

che l'intervento:

 5.1 non comporta variazione dell'iscrizione catastale 5.2 comporta variazione dell'iscrizione catastale e:

si comunicano gli estremi dell'avvenuta Dichiarazione di aggiornamento catastale prot./N TA 0086180 del 04/12/2020

6) Toponomastica

che l'intervento:

 6.1 non comporta variazione di numerazione civica 6.2 comporta variazione di numerazione civica, e 6.2.1 si allega richiesta di assegnazione o aggiornamento di numerazione civica 6.2.2 si comunicano gli estremi della richiesta di assegnazione o aggiornamento di numerazione civica, già presentata all'amministrazione comunale, prot./n. _____ del ____ / ____ / ____

DICHIARAZIONI, AI FINI DELL'AGIBILITÀ, SUL RISPETTO DI OBBLIGHI IMPOSTI ESCLUSIVAMENTE DALLA NORMATIVA REGIONALE

ALTRE SEGNALAZIONI E COMUNICAZIONI

7) Prevenzione incendi

I lavori realizzati:

 7.1 non hanno comportato variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio dell'immobile e non è previsto lo svolgimento di attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, ai sensi del d.P.R. n. 151/2011, allegato I 7.2 hanno comportato variazioni alle condizioni di sicurezza antincendio dell'immobile ed è previsto lo svolgimento di attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco e pertanto si allega SCIA, ai sensi dell'art. 4, comma 1, del d.P.R. n. 151/20118) Impianto di ascensori o montacarichi⁴

Con riferimento agli impianti di ascensori (o ai montacarichi o altro apparecchio di sollevamento rispondenti alla definizione di ascensore, al cui velocità di spostamento non supera 0,15 m/s, non destinati ad un servizio pubblico di trasporto):

 8.1 la presente segnalazione ha il valore e gli effetti di comunicazione al Comune, o alla provincia autonoma competente, ai sensi dell'art. 12, commi 1, 2 e 2-bis, del d.P.R. n. 162/1999, come modificato dal d.P.R. n. 23/2017, ai fini dell'assegnazione all'impianto della matricola 8.2 la comunicazione, presentata prima della segnalazione certificata di agibilità, è reperibile presso l'amministrazione comunale, prot./n. _____ del ____ / ____ / ____

⁴ La compilazione del quadro è facoltativa. La comunicazione, ai sensi dell'art. 12, comma 2 del d.P.R. n. 162/1999, come modificato dal d.P.R. n. 23/2017, deve essere effettuata entro 60 giorni dalla data di dichiarazione di conformità dell'impianto.



9) Dichiarazioni sul rispetto della normativa sulla privacy



di aver letto l'informativa sul trattamento dei dati personali posta al termine del presente modulo

Luogo e Data

LATERZA 10/02/2021



INFORMATIVA SULLA PRIVACY (ART. 13 del d.lgs. n. 196/2003)

ASTE
GIUDIZIARIE
05-2025
N. 0009765 DEL 06-05-2025
COMUNE DI LATERZA PROTOCOLLO IN partenza

Il d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") tutela le persone e gli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali. Pertanto, come previsto dall'art. 13 del Codice, si forniscono le seguenti informazioni:

Finalità del trattamento. I dati personali saranno utilizzati dagli uffici nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

Modalità del trattamento. I dati saranno trattati dagli incaricati sia con strumenti cartacei sia con strumenti informatici a disposizione degli uffici.

Ambito di comunicazione. I dati potranno essere comunicati a terzi nei casi previsti della Legge 7 agosto 1990, n. 241 ("Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi") ove applicabile, e in caso di controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 del.d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa").

Diritti. L'interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, di rettifica, di aggiornamento e di integrazione dei dati come previsto dall'art. 7 del d.lgs. n. 196/2003. Per esercitare tali diritti tutte le richieste devono essere rivolte al SUAP/SUE.

Titolare del trattamento: SUAP/SUE di LATERZA



⁵Direttore dei lavori o altro tecnico incaricato dal titolare

