

**TRIBUNALE DI TARANTO**  
**Sezione esecuzioni immobiliari**

**G.E. Dott. Andrea Paiano**

**Relazione di consulenza**

**dell'esperto Dott. Arch. Giorgio CARNEVALE**

**nel procedimento di esecuzione immobiliare n°224/2024 R.G.E.**

**Promosso da**

**“GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A.”**

**Contro**

**“\*\*\*\* \*\*\*\*\*”**

**Il C.T.U.**

**Dott. Arch. Giorgio Carnevale**

Esecuzione immobiliare al n° 224/2024 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: “GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A.” Contro: “\*\*\*\* \*\*\*\*\*”

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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

<b>RELAZIONE GENERALE .....</b>	<b>4</b>
0.1 Quesiti.....	4
0.2 Premessa .....	8
0.3 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2, c.p.c.....	9
0.4 Descrizione dei beni ricavata dagli atti.....	9
0.5 Catasto – Dati originali al 01.08.2024 data di trascrizione del pignoramento ...	10
0.6 Note sulla situazione catastale .....	10
0.7 Catasto – Dati variati a seguito di aggiornamento catastale eseguito dal CTU, in atti dal 06/02/2025. ....	12
0.8 Operazioni peritali .....	13
0.9 Sopralluogo.....	13
0.10 Reindividuazione dei lotti.....	14
0.11 Catasto - Reindividuazione dei lotti .....	15
<b>LOTTO “UNICO” .....</b>	<b>17</b>
1.1 Descrizione sintetica.....	17
1.2 Caratteristiche zona .....	17
1.3 Fabbricato .....	17
1.4 Descrizione dell’unità abitativa .....	18
1.5 Descrizione del cortile pertinenziale dell’abitazione.....	19
1.6 Descrizione del locale garage .....	19
1.7 Materiali e impianti.....	19
1.8 Stato manutentivo .....	20
1.9 Superfici rilevate.....	21
1.10 Confini .....	22
1.11 Catasto .....	22
1.12 Pratica edilizia .....	23
1.13 Difformità e verifica della sanabilità .....	23
1.14 Agibilità .....	25
1.15 Diritto reale al 01.08.2024 data di trascrizione del pignoramento, provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni.....	25

1.16	Stato civile dell'esecutata .....	27
1.17	Stato di possesso .....	27
1.18	Vincoli opponibili all'acquirente.....	27
1.19	Vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente .....	27
1.20	Oneri condominiali .....	28
1.21	Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata .....	29
1.22	Successioni .....	29
1.23	Determinazione del valore dell'intero lotto .....	29
1.23.1.	Metodo di stima .....	29
1.23.2.	Stima valore unitario degli immobili.....	30
1.23.3.	Superfici commerciali.....	30
1.23.4.	Stima Valore della Piena Proprietà.....	31
1.24	Adeguamenti e correzione della stima per la determinazione del prezzo a base d'asta.....	31
1.25	Prezzo a base d'asta dell'intero lotto.....	32
1.26	Elenco allegati .....	33
	<b>DESCRIZIONE SINTETICA.....</b>	<b>35</b>



## 0.1 Quesiti

Giuramento con modalità telematica: 17/09/2024

Il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Andrea Paiano ha nominato in data 12/09/2024, il sottoscritto arch. Giorgio Carnevale esperto stimatore, nell'esecuzione immobiliare a margine indicata, ponendo 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, secondo comma 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;

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

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

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

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

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

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di rapporto di coniugio, all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con l'indicazione delle annotazioni a margine, avendo cura, nel caso risulti che alla data di acquisto l'esecutato

fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, di darne comunicazione al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto tale controllo preliminare, l'esperto deve provvedere:

1. A descrivere l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
2. Ad indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. A descrivere dettagliatamente, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, la tipologia degli abusi riscontrati, accertando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 comma 67 della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art.173 bis comma 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 nel 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 corrispondenti 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).

Pagina 5

Esecuzione immobiliare al n° 224/2024 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A." Contro: "\*\*\*\* \*\*\*\*\*"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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 dei lotti, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

6. Qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve, inoltre, chiarire se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

7. Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8. Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

9. Ad accertare se i beni pignorati sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e - in tal caso - se siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche;

10. A determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima. Ai sensi del novellato art.568 c.p.c. , nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 comma 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



**Si osserva che:**

Nella certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. in atti e nell'ispezione ipotecaria eseguita dal CTU (Cfr. Allegato 14) non è presente trascrizione di accettazione relativamente al testamento/acquisto di legato, rogito notaio Alessandra Postiglione di Sava in data 10 febbraio 2010 numero 16701/3950 di repertorio, trascritto a Taranto il 12 febbraio 2010 ai numeri 1774/2840, con il quale veniva legata in favore della signora \*\*\*\*\*, tra l'altro, la quota di 1/2 di piena proprietà sugli immobili oggetto di esecuzione.

**Si evidenzia che:**

Alla data di trascrizione del pignoramento del 01/08/2024, gli immobili oggetto di esecuzione erano così individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Torricella:

1. Locale garage ⇒ foglio 12, particella 534 sub.3, cat. C/6;
2. Appartamento di abitazione ⇒ foglio 12, particella 534 sub.2, cat. A/3.

A seguito di indispensabili variazioni catastali eseguite dal CTU, descritte nel paragrafo 0.6 "Note sulla situazione catastale", è stata soppressa la particella 534 sub.2 al foglio 12 individuante l'appartamento e, in sostituzione di questa, sono state costituite due nuove particelle, precisamente:

- la particella 534 sub.7 al foglio 12 che re individua l'appartamento a seguito dell'inserimento del cortile di sua pertinenza precedentemente non censito, della diversa distribuzione interna, della trasformazione parziale del pozzo luce in disimpegno e della divisione di un piccolo locale accessibile unicamente dalla porzione di cortile di pertinenza dell'appartamento confinante di altra proprietà;
- la particella 534 sub.8 al foglio 12 che individua il piccolo locale accessibile unicamente dalla porzione di cortile di pertinenza dell'appartamento confinante di altra proprietà.

Inoltre, come descritto nel paragrafo 0.9 "Reindividuazione dei lotti", lo scrivente CTU ai fini della procedura ha escluso dal lotto di vendita il piccolo locale accessibile unicamente dalla porzione di cortile di pertinenza dell'appartamento confinante di altra proprietà, rimettendosi alle determinazioni che l'Ill.mo Sig. G.E. vorrà prendere circa la reindividuazione del lotto.

**0.3 Controllo della completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2, c.p.c.**

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.
- La certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento.
- Nella relazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato dello stato civile dell'esecutato; Lo scrivente ha acquisito il certificato dello stato civile dell'esecutato (Cfr. Allegato 4).

**0.4 Descrizione dei beni ricavata dagli atti**

<i>Proc. n°</i>	<i>Descrizione beni</i>	
	<i>Comune di Torricella (TA)</i>	
<i>224/2024</i>	1	Quota pari a 1/1 della piena proprietà del locale garage, sito nel comune di Torricella (TA), in via Emidio Fanelli piano T, censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 12, particella 534 sub.3, categoria C/6, classe 2, cons. mq. 57, superficie catastale 71 mq. , rendita catastale Euro 94,20.
	2	Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'appartamento di abitazione di tipo economico, sito nel comune di Torricella (TA), in via Emidio Fanelli, n.21, piano T, censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 12, particella 534 sub.2, categoria A/3, classe 1, cons. vani 5, superficie totale 156 mq. (escluse aree scoperte 151 mq. ), rendita catastale Euro 188,51.
<i>NOTE:</i> La descrizione dei beni deriva dall'atto di pignoramento del 12/06/2024 e dalla sua trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Taranto del 01/08/2024 al n. R.P. 15420.		

**0.5 Catasto – Dati originali al 01.08.2024 data di trascrizione del pignoramento**

<b>CATASTO DEI FABBRICATI</b>									
<b>Comune di Torricella (TA)</b>									
	<b>Fg.</b>	<b>P.Illa</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>
1	12	534	3	-	C/6	2	57 mq.	Totale: 71 mq.	€ 94,20
	<b>INDIRIZZO: VIA EMIDIO FANELLI Piano T;</b>								
2	12	534	2	-	A/3	1	5 vani	Totale: 156 mq. Totale escluse aree scoperte: 151 mq.	€ 188,51
<b>INDIRIZZO: VIA EMIDIO FANELLI n.21 Piano T</b>									
<b>INTESTATO:</b>									
<ul style="list-style-type: none"> <li>• *** ***** nata a ***** (***) il **/**/****, *****; Proprietà 1/1; Regime: bene personale.</li> </ul>									

(Cfr. Allegato 7).

**0.6 Note sulla situazione catastale**

Gli immobili oggetto di esecuzione alla data di trascrizione del pignoramento del 01/08/2024 erano così individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Torricella:

1. Locale garage ⇒ foglio 12, particella 534 sub.3, cat. C/6;
2. Appartamento di abitazione ⇒ foglio 12, particella 534 sub.2, cat. A/3.

A seguito del rilievo dello stato di fatto, sono emerse difformità rilevanti della planimetria catastale dell'appartamento di abitazione, consistenti nel:

- mancato inserimento del cortile pertinenziale descritto nell'atto con cui l'immobile pervenne all'esecutata signora \*\*\* \*\*\*\*\* per 1/2 e al suo dante causa signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per 1/2, derivato dalla divisione dell'originario cortile del fabbricato (Cfr. Allegato 6).
- mancato aggiornamento della distribuzione interna e della trasformazione parziale del pozzo luce in disimpegno, a seguito di Concessione in Sanatoria n.978 del 05/12/2001 (Cfr. Allegato 12).

- mancato inserimento di una tettoia priva di titolo edilizio, insistente sul cortile (Cfr. All. 1 foto 16).

Lo scrivente CTU ha provveduto a regolarizzare le difformità catastali rilevate con esclusione dell'inserimento della tettoia insistente sul cortile pertinenziale perché priva di titolo edilizio, non sanabile e da demolire come precisato nel paragrafo 1.13 "Difformità e verifica della sanabilità edilizia e urbanistica" e contestualmente ha provveduto a dividere un piccolo locale (nella originaria planimetria catastale indicato "Bruciatore") accessibile unicamente dalla porzione di cortile di pertinenza dell'appartamento confinante di altra proprietà;

Di seguito vengono precisati i passaggi occorsi per la regolarizzazione:

Con causale DOCFA "recupero situazione pregressa" è stata variata (VARIAZIONE del 05/02/2025 Pratica n. TA0011132 in atti dal 06/02/2025 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA n.11132.1/2025) la planimetria catastale dell'appartamento con l'inserimento del cortile di pertinenza descritto nell'atto con cui l'immobile pervenne all'esecutata signora \*\*\* \*\*\*\*\* per 1/2 e al suo dante causa signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per 1/2; (Cfr. Allegato 8).

Successivamente con causale DOCFA "divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni" è stata soppressa la particella 534 sub.2 al foglio 12 individuante l'appartamento alla data del pignoramento e, in sostituzione di questa, sono state costituite due nuove particelle:

- La particella 534 sub.7 al foglio 12 (VARIAZIONE del 06/02/2025 Pratica n. TA0011622 in atti dal 06/02/2025 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 11622.1/2025) che re individua l'appartamento a seguito della regolarizzazione della diversa distribuzione interna, della trasformazione parziale del pozzo luce in disimpegno e della divisione di un piccolo locale, accessibile unicamente dalla porzione di cortile di pertinenza dell'appartamento confinante di altra proprietà;
- la particella 534 sub.8 al foglio 12 (VARIAZIONE del 06/02/2025 Pratica n. TA0011622 in atti dal 06/02/2025 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 11622.1/2025) che individua il piccolo locale, diviso dall'appartamento perché accessibile unicamente dalla porzione di cortile di pertinenza dell'appartamento confinante.

(Cfr. Allegato 9).

Unitamente all'aggiornamento della planimetria è stato rettificato l'indicativo toponomastico della visura catastale dell'appartamento che risultava Via Emidio Fanelli n.21 Piano T mentre, l'indirizzo esatto così come indicato dal certificato di residenza degli occupanti, dall'ultimo titolo edilizio e dall'atto di provenienza, risulta Via Emidio Fanelli n.25 Piano T.

Gli aggiornamenti catastali non hanno interessato il locale garage il cui indicativo toponomastico della visura catastale è Via Emidio Fanelli Piano T mentre nello stato di fatto risulta Via Pola s.n.c.

### In conclusione:

Gli immobili oggetto di esecuzione alla data di trascrizione del pignoramento del 01/08/2024 erano così individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Torricella:

1. Locale garage ⇒ foglio 12, particella 534 sub.3, cat. C/6;
2. Appartamento di abitazione ⇒ foglio 12, particella 534 sub.2, cat. A/3.

Gli immobili oggetto di esecuzione a seguito di variazioni catastali eseguite dal CTU in atti dal 06/02/2025 sono così individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Torricella:

1. Locale garage ⇒ foglio 12, particella 534 sub.3, cat. C/6;
2. Appartamento di abitazione ⇒ foglio 12, particella 534 sub.7, cat. A/3.
3. Piccolo Locale deposito (ex bruciatore) ⇒ foglio 12, particella 534 sub.8, cat. C/2.

### 0.7 Catasto – Dati variati a seguito di aggiornamento catastale eseguito dal CTU, in atti dal 06/02/2025.

<b>CATASTO DEI FABBRICATI</b>									
<b>Comune di Torricella (TA)</b>									
	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>
1	12	534	3	-	C/6	2	57 mq.	Totale: 71 mq.	€ 94,20
	<b>INDIRIZZO: VIA EMIDIO FANELLI Piano T;</b>								
2	12	534	7	-	A/3	1	5,5 vani	Totale: 162 mq. Totale escluse aree scoperte: 154 mq.	€ 207,36

<b>INDIRIZZO:</b> VIA EMIDIO FANELLI n.25 Piano T									
3	12	534	8	-	C/2	1	3 mq.	5 mq.	€ 2,63
<b>INDIRIZZO:</b> VIA EMIDIO FANELLI n.25 Piano T;									
<b>INTESTATO:</b>									
<ul style="list-style-type: none"> <li>*** ***** nata a ***** (**) il **/**/****. *****.</li> </ul> Proprietà 1/1; Regime: bene personale.									

(Cfr. Allegato 7, 8 e 9).

## 0.8 Operazioni peritali

A seguito dell'esame degli atti a disposizione del fascicolo del procedimento in parola, il sottoscritto C.T.U. ha eseguito sopralluoghi e/o ricerche, oltre che presso i beni oggetto di stima, anche presso gli uffici comunali del Comune di Torricella, gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e gli uffici dell'Archivio Notarile di Taranto, per reperire tutta la documentazione e le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico conferitogli.

## 0.9 Sopralluogo

Al fine di avvisare del procedimento in atto ed eseguire il sopralluogo di perizia, lo scrivente C.T.U. in data 17/09/2024 provvedeva ad inviare il calendario delle operazioni peritali alla parte debitrice eseguita per raccomandata A/R n°200942796469 e per posta elettronica certificata ai rappresentanti legali del creditore procedente avvocato \*\*\*\*\* e avvocato \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e al custode giudiziario del compendio pignorato IVG Taranto.

Tale calendario prevedeva l'effettuazione del sopralluogo, presso i beni pignorati, in data 02.10.2024 con inizio alle ore 15:30 (Cfr. Allegato 2).

Il giorno 02.10.2024 alle ore 15:30, pertanto, il sottoscritto alla presenza del signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , figlio dell'esecutata signora \*\*\* \*\*\*\*\* , e del signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per IVG Taranto ha dato seguito alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio presso i beni pignorati.

Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto dei luoghi.

Successivamente, in data 20.12.2024 con inizio alle ore 09:00 è stato necessario un ulteriore sopralluogo, concordato con parte debitrice, per verificare la documentazione ritirata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel corso dei sopralluoghi sono stati acquisiti tutti i dati necessari per la stima.

Pagina 13

Esecuzione immobiliare al n° 224/2024 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A." Contro: "\*\*\*\* \*\*\*\*\*"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

Per ogni sopralluogo è stato redatto un verbale controfirmato da tutti i presenti  
(Cfr. Allegato 3).

### 0.10 Reindividuazione dei lotti

Lo scrivente C.T.U. opportunamente valutando lo stato di fatto e l'accessibilità degli immobili, ha escluso dal lotto di vendita il piccolo locale, accessibile unicamente dalla porzione di cortile di pertinenza dell'appartamento confinante di altra proprietà, rimettendosi alle determinazioni che l'Ill.mo Sig. G.E. vorrà prendere circa la reindividuazione del lotto.

Nella planimetria allegata è indicato il piccolo locale escluso dal lotto di vendita (Cfr. Allegato 12).

Con la precisazione che, a seguito dell'aggiornamento catastale eseguito, il piccolo locale escluso è un'unità autonoma individuata al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella 534 sub.8 e che la stima sommaria del suo valore è di € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

<b>Reindividuazione dei lotti</b>		
<b>Proc. n°</b>	<b>Lotto</b>	<b>Descrizione beni</b>
<b>224/2024 R.G.E.</b>	<b>Unico</b>	<b>Comune di Torricella (TA)</b>
		Quota pari a 1/1 della piena proprietà di due unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in Torricella (TA) con ingresso da via Emidio Fanelli n.25 e precisamente:  1. Appartamento di abitazione posto al piano terra del fabbricato, con porta di ingresso a destra entrando nell'androne condominiale, sviluppante una superficie commerciale complessiva di 162,00 mq. circa, composto da ingresso, cucina, disimpegno in contiguità ad un pozzo luce, bagno, ripostiglio e tre camere letto per una superficie utile residenziale complessiva di mq. 128,00 circa e un cortile pertinenziale interno di mq. 80,00 circa su cui insiste una tettoia, della superficie di mq. 38,00 circa, chiusa su tre lati.

	<p>Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Torricella (TA) al foglio 12, particella 534, sub. 7, cat. A3 di classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq. 162,00 (totale escluse aree scoperte: mq. 154,00), rendita € 207,36.</p> <p>2. Locale garage posto al piano terra del fabbricato, con accesso carrabile da via Pola s.n.c. , sviluppante una superficie commerciale complessiva di 67,00 mq. circa, composto da un unico ambiente della superficie utile di 59,00 mq. circa.</p> <p>Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Torricella (TA) al foglio 12, particella 534 sub. 3, cat. C6 di classe 2, consistenza 57,00 mq., Superficie catastale mq. 71,00, rendita € 94,20.</p> <p>L'appartamento e il locale garage confinano nel loro insieme a nord con vano scala, a ovest con via E. Fanelli e a est con via Pola, salvo altri e come meglio in fatto;</p>
--	--

### 0.11 Catasto - Reindividuazione dei lotti

<b>CATASTO DEI FABBRICATI</b>									
<b>Comune di Torricella (TA)</b>									
	<b>Fg.</b>	<b>P.lla</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Catastale</b>	<b>Rendita</b>
<b>Lotto</b>	12	534	7	-	A/3	1	5,5 vani	Totale: 162 mq. Totale escluse aree scoperte: 154 mq.	€ 207,36
	<b>Unico</b> <i>INDIRIZZO: VIA EMIDIO FANELLI n.25 Piano T;</i>								
	12	534	3	-	C/6	2	57 mq.	Totale: 71 mq.	€ 94,20

<b>INDIRIZZO:</b> VIA EMIDIO FANELLI Piano T;								
<b>INTESTATO:</b>								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• *** ***** nata a ***** (**) il **/**/****; *****;</li> </ul> <p>Proprietà 1/1; Regime: bene personale.</p>								

(Cfr. Allegato 10)

### 1.1 Descrizione sintetica

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di due unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in Torricella (TA) con ingresso da via Emidio Fanelli n.25 e precisamente:

1. Appartamento di abitazione posto al piano terra del fabbricato, con porta di ingresso a destra entrando nell'androne condominiale, sviluppante una superficie commerciale complessiva di 162,00 mq. circa, composto da ingresso, cucina, disimpegno in contiguità ad un pozzo luce, bagno, ripostiglio e tre camere letto per una superficie utile residenziale complessiva di mq. 128,00 circa e un cortile pertinenziale interno di mq. 80,00 circa su cui insiste una tettoia, della superficie di mq. 38,00 circa, chiusa su tre lati.
2. Locale garage posto al piano terra del fabbricato, con accesso carrabile da via Pola s.n.c. , sviluppante una superficie commerciale complessiva di 67,00 mq. circa, composto da un unico ambiente della superficie utile di 59,00 mq. circa.

### 1.2 Caratteristiche zona

Le unità immobiliari sono parte di un fabbricato condominiale ubicato in un ambito urbano periferico posto a sud del centro cittadino.

Il tessuto urbano si compone di edifici residenziali prevalentemente a due piani.

(Cfr. Allegato 1 ortofoto1).

La viabilità residenziale è agevole e ben collegata alla Strada Provinciale n.129 che consente di raggiungere in direzione sud la litoranea salentina e in direzione nord la Strada Statale n.7 che collega Taranto e Lecce.

La zona è servita da opere di urbanizzazione primaria atte a garantire il normale esercizio dei fabbricati. Per ciò che attiene le opere di urbanizzazione secondaria, considerata la piccola estensione dell'intera area urbana, possono considerarsi raggiungibili tutti i servizi sociali presenti a supporto della città.

### 1.3 Fabbricato

Il fabbricato condominiale di cui le unità immobiliari pignorate costituiscono porzione ha ingresso da Via Emidio Fanelli n.25 ed è costituito da piano terra e primo piano senza ascensore.

Sono presenti due appartamenti per piano per complessivi quattro appartamenti e due locali garage con ingresso carrabile autonomo, uno da Via E. Fanelli s.n.c. e l'altro da Via Pola s.n.c.

I due appartamenti al piano terra hanno ognuno un cortile di pertinenza.

Le strutture portanti sono con telaio in calcestruzzo armato e solai piani di tipo latero-cementizio. I muri esterni hanno uno spessore di 30 cm.

I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco civile colorato.

I balconi sono protetti da ringhiera.

Gli infissi esterni degli appartamenti sono in lega di alluminio color bronzo, alcuni forniti di avvolgibile in p.v.c. , altri di persiana in lega di alluminio.

Il portone condominiale è in lega di alluminio con vetro.

L'androne è pavimentato con piastrelle di ceramica.

*(Cfr. Allegato 1 foto 02-04).*

#### **1.4 Descrizione dell'unità abitativa**

L'appartamento di abitazione, posto al piano terra del fabbricato, ha porta di ingresso a destra entrando nell'androne condominiale *(Cfr. Allegato 1 foto 04).*

Nella planimetria allegata è indicata la distribuzione degli ambienti *(Cfr. Allegato 12).*

È composto da ingresso, cucina, disimpegno in contiguità ad un pozzo luce, bagno, ripostiglio e tre camere letto.

Dall'ingresso *(All. 1 foto 05)* si accede, entrando a sinistra alla cucina *(All. 1 foto 06)*, entrando di fronte a sinistra alla camera letto n°1 *(All. 1 foto 07)*, entrando di fronte a destra alla camera letto n°2 *(All. 1 foto 08)*, entrando a destra alla camera letto n°3 *(All. 1 foto 09).*

Dalla cucina, attraverso un disimpegno *(All. 1 foto 10)* si accede al bagno *(All. 1 foto 11 e 12)* e a un pozzo luce *(All. 1 foto 13 e 14)* e da quest'ultimo al ripostiglio *(All. 1 foto 15);*

Dalla cucina, per mezzo di una porta/finestra, si accede a un cortile interno pertinenza *(All. 1 foto 16).*

Le camere letto n°2 e n°3 sono provviste di finestre con affaccio su Via Emidio Fanelli.

La camera letto n°1 e il bagno sono areati e illuminati da finestre affaccianti sul pozzo luce. Sul pozzo luce trovano affaccio anche due finestre dell'appartamento posto al primo piano.

L'altezza degli ambienti è di m. 3,20 circa.

La superficie utile complessiva è di mq. 128,00 circa.

La superficie lorda abitativa è di 154,00 mq. circa;

### **1.5 Descrizione del cortile pertinenziale dell'abitazione**

Il cortile pertinenziale dell'abitazione ha accesso carrabile da Via Pola, provvisto di portone, ed è collegato all'appartamento per mezzo di una porta finestra di accesso alla cucina e al locale garage per mezzo di una apertura provvista di portoncino.

La superficie è di mq. 80,00 circa dei quali mq. 38,00 circa coperti da una tettoia alta 3,10 mq. circa (*All. 1 foto 3 e 16*).

### **1.6 Descrizione del locale garage**

Il locale garage ha accesso carrabile autonomo da Via Pola, provvisto di portone ed è collegato al cortile di pertinenza dell'appartamento da un'apertura provvista di portoncino.

È composto da un unico ambiente (*All. 1 foto 3 e 17*).

L'altezza è di 3,50 m. circa.

La superficie utile complessiva è di 59,00 mq. circa;

La superficie lorda è di 67,00 mq. circa;

### **1.7 Materiali e impianti**

#### **Appartamento:**

Le finiture interne dell'appartamento sono di qualità economica.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica. Le pareti dei vani principali sono intonacate a civile e tinteggiate; quelle del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Gli arredi sanitari del bagno sono in porcellana e comprendono: lavabo, vaso, bidet, e vasca.

La porta per l'accesso dalla cucina al disimpegno è a due ante in alluminio anodizzato color bronzo e vetro, le restanti porte interne sono in laminato di legno color scuro e vetro, con apertura a battente.

Gli infissi esterni sono in lega di alluminio color bronzo, provvisti di avvolgibile oscurante.

La porta di ingresso è in legno;

Sono stati rilevati i seguenti impianti: impianto elettrico per civile abitazione con contatore E.N.E.L. e impianto idrico-fognante a servizio del bagno e della cucina; I tubi di adduzione dell'acqua per l'impianto idrico del bagno sono a vista, sovrapposti al rivestimento

ceramico delle pareti. L'appartamento è privo di impianto di riscaldamento. Nella cucina è presente un camino a legna.

Non si dispone della certificazione degli impianti rilevati.

#### **Cortile pertinenziale dell'abitazione:**

Il cortile pertinenziale è privo di rifiniture, le pareti di confine con il locale garage, con via Pola e con il cortile di altra proprietà sono prive di intonaco. La pavimentazione è in terra battuta.

La tettoia insistente sul cortile, il portone carrabile e il portoncino di accesso al locale garage sono in ferro.

#### **Locale garage:**

Il locale garage è allo stato grezzo: le pareti e il soffitto sono privi di intonaco e il pavimento è in massetto di cemento.

Il portone dell'accesso carrabile da Via Pola e il portoncino di collegamento al cortile pertinenziale dell'abitazione sono in ferro.

È presente un punto luce a soffitto e alcune prese a parete ed è stato rilevato un contatore Enel. Non sono presenti terminali di impianto idrico sebbene sia stato rilevato un contatore idrico.

Non si dispone della certificazione degli impianti.

### **1.8 Stato manutentivo**

#### **Appartamento:**

Lo stato di manutenzione e conservazione delle opere murarie e delle finiture dell'appartamento di abitazione è sufficiente; Lo stato di manutenzione e conservazione dell'impianto idrico del bagno è mediocre. Il cortile è in uno stato manutentivo mediocre, necessita di completamenti e manutenzione straordinaria.

#### **Locale garage:**

Il locale garage è in uno stato manutentivo mediocre, è allo stato grezzo e necessita di completamenti e manutenzione straordinaria.

Degli stati manutentivi si terrà conto nella stima del prezzo unitario.

## 1.9 Superfici rilevate

<b>1. APPARTAMENTO USO ABITAZIONE</b>			
<i>Ambienti interni unità abitativa</i>		<i>Superficie utile abitabile</i>	
1) Ingresso		mq.	10,20
2) Cucina		mq.	36,70
3) Disimpegno		mq.	05,20
4) Bagno		mq.	07,20
5) Ripostiglio		mq.	02,50
6) Camera letto 1		mq.	21,50
7) Camera letto 2		mq.	28,30
8) Camere letto 3		mq.	16,70
<b>Totale superficie utile ambienti arrotondata</b>		<b>mq.</b>	<b>128,00</b>
		<i>Superficie abitativa lorda</i>	
		<b>mq.</b>	<b>154,00</b>
<i>Pertinenze</i>		<i>Superficie accessoria non residenziale</i>	
9) Cortile di pertinenza		<b>mq.</b>	<b>80,00</b>
Note:			
1. La superficie abitativa lorda è stata misurata al lordo delle murature esterne (queste ultime considerate fino alla mezzeria nel tratto confinante con altre unità immobiliari e/o parti comuni come da D.P.R. 138/98).			
2. La superficie della tettoia insistente sul cortile interno non è stata considerata nel calcolo delle superfici utili e lorde perché la tettoia è priva di titolo edilizio, non è sanabile e dovrà essere demolita.			
3. La superficie del pozzo luce, su cui trovano affaccio due finestre dell'appartamento oggetto di esecuzione e due finestre dell'appartamento posto al primo piano, non è stata considerata nel calcolo delle superficie utile abitabile e abitativa lorda perché nel titolo di provenienza non è specificato se il pozzo luce è di proprietà privata.			

(Cfr. Allegato 13).

2. LOCALE GARAGE			
		<i>Superficie utile</i>	
10) Locale garage		mq.	59,00
		<i>Superficie lorda</i>	
		mq.	67,00

(Cfr. Allegato 13).

### 1.10 Confini

L'appartamento e il locale garage confinano nel loro insieme a nord con vano scala, a ovest con via E. Fanelli e a est con via Pola, salvo altri e come meglio in fatto;

### 1.11 Catasto

<b>CATASTO DEI FABBRICATI</b>									
<i>Comune di Torricella (TA)</i>									
<i>Fg.</i>	<i>P.Illa</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>	
							Totale: 162 mq.		
12	534	7	-	A/3	1	5,5 vani	Totale escluse aree scoperte: 154 mq.	€ 207,36	
<b>Lotto</b>	<i>INDIRIZZO: VIA EMIDIO FANELLI n.25 Piano T;</i>								
<b>Unico</b>									
12	534	3	-	C/6	2	57 mq.	Totale: 71 mq.	€ 94,20	
	<i>INDIRIZZO: VIA EMIDIO FANELLI Piano T;</i>								
<b>INTESTATO:</b>									
<ul style="list-style-type: none"> <li>*** ***** nata a ***** (***) il **/**/****; *****;</li> </ul> <p><i>Proprietà 1/1; Regime: bene personale.</i></p>									

(Cfr. Allegato 10).

## 1.12 Pratica edilizia

Dai documenti ricevuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Torricella, risulta:

- Che, il fabbricato di cui sono parte l'appartamento di abitazione e il locale garage oggetto di esecuzione è stato costruito in forza del Permesso di Costruire n.18 del 1975, pratica n. 55, rilasciato il 04/10/1975 a seguito del parere favorevole della Commissione Edilizia del 11/04/1975.
- Che, per l'appartamento di abitazione è stato rilasciato, per opere realizzate in difformità alla suddetta licenza edilizia, la Concessione in Sanatoria n.978 del 05/12/2001, prot. 5524/86.

(Cfr. Allegato 12).

## 1.13 Difformità e verifica della sanabilità

### DIFFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

#### **Appartamento di abitazione e locale garage**

- Dalla sovrapposizione del grafico di rilievo dello stato di fatto con la planimetria integrante l'ultimo titolo edilizio risultano lievi traslazioni delle pareti di tamponatura e consequenziale minor superficie costruita. La minor superficie costruita non rappresenta difformità: costituisce tolleranza esecutiva ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 34-bis del DPR 380/01.

#### **Cortile interno annesso all'appartamento di abitazione**

- Come riportato nei grafici integranti il Permesso di Costruire n.18 del 1975, il fabbricato di cui sono parte l'appartamento di abitazione e il locale garage aveva un'unica area cortilizia interna.

Successivamente, l'originario proprietario del fabbricato, come descritto nella seconda facciata dell'atto di provenienza (Cfr. Allegato 6), ha venduto all'esecutata signora \*\*\* \*\*\*\*\* per 1/2 e al suo dante causa signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* per 1/2, unitamente all'appartamento di abitazione “ *...la proprietà del cortile interno fino alla linea divisoria che si conviene in prolungamento del muro che divide la cucina dell'appartamento con il locale-bruciatore;*”. Alla data del sopralluogo la suddetta linea divisoria è risultata materializzata con un muro di confine in conci di tufo alto 3,10 m. circa (Cfr. Allegato 1 foto 04).

L'avvenuta divisione del cortile interno con un muro di confine in conci di tufo risulta priva di titolo edilizio.

Pagina 23

Esecuzione immobiliare al n° 224/2024 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A." Contro: "\*\*\*\* \*\*\*\*\*"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

- Nel cortile interno annesso all'abitazione è stata rilevata una tettoia chiusa su tre lati, della superficie di mq. 38,00 circa, priva di titolo edilizio e sul muro di confine con Via Pola è stata rilevata un'apertura carrabile provvista di cancello, anch'essa priva di titolo edilizio.

#### REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

##### **Appartamento di abitazione e locale garage**

- Nulla da segnalare.

##### **Cortile interno di pertinenza all'appartamento di abitazione**

- La divisione del cortile interno e l'apertura carrabile sul muro di confine con Via Pola sono sanabili ai sensi dell'art.37 del DPR 380/01.
- La tettoia non è sanabile perché è chiusa su tre lati e pertanto costituisce incremento di volume edificato e dovrà essere demolita.

Il costo totale presunto degli oneri, sanzioni e spese tecniche della sanatoria per la divisione del cortile e per l'apertura carrabile sul muro di confine con Via Pola è di circa Euro 3.500,00 (tremilacinquecento/00).

Il costo totale presunto per la demolizione della tettoia non sanabile (comprensivo della rimozione, lo smaltimento delle macerie in discarica e i successivi ripristini occorrenti) è di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

#### DIFFORMITA' CATASTALE

##### **Appartamento:**

Come descritto nel paragrafo "06 Note sulla situazione catastale" lo scrivente CTU ha regolarizzato la situazione catastale dell'appartamento con esclusione dell'inserimento della tettoia insistente sul cortile pertinenziale perché priva di titolo edilizio, non sanabile e da demolire.

##### **Locale garage:**

Nell'indicativo toponomastico della visura catastale il box auto è indicato alla Via Emidio Fanelli Piano T mentre nello stato di fatto l'ingresso risulta da Via Pola s.n.c.

#### REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

##### **Appartamento:**

A seguito della demolizione della tettoia priva di titolo edilizio insistente sul cortile pertinenziale, la planimetria catastale risulterà regolare.

### Locale garage:

Per aggiornare l'indicativo catastale occorrerà fare una semplice istanza all'Agenzia Delle Entrate.

<b>Riepilogo costi di regolarizzazione</b>	
SANATORIA EDILIZIA/URBANISTICA APPARTAMENTO	Euro 3.500,00
DEMOLIZIONE TETTOIA NON SANABILE	Euro 2.500,00

### 1.14 Agibilità

Presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torricella non sono presenti atti riconducibili all'agibilità dei due immobili e non si ha disponibilità della documentazione/certificazione propedeutica alla segnalazione certificata per l'agibilità.

La "segnalazione certificata per l'agibilità" potrà essere asseverata, da un professionista abilitato, previa rispondenza alle condizioni di cui all'art. 24, comma 4b del DPR 380/01 e Ss.mm. ii. e se corredata dalla documentazione di cui all'art. 24, comma 5 dello stesso decreto.

Di tale scomodo si terrà conto nella stima del valore unitario degli immobili.

### 1.15 Diritto reale al 01.08.2024 data di trascrizione del pignoramento, provenienza ventennale e continuità delle trascrizioni.

#### Tabella sintetica

<b>Immobili nel Catasto Fabbricati del Comune di Torricella (TA)</b>						
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Appartamento di abitazione foglio 12 particella 534 sub. 2 (attualmente sub. 7).</i></li><li>• <i>Locale garage foglio 12 particella 534 sub. 3.</i></li></ul>						
periodo	diritto titolari	atto	Ufficio del Registro	data	trascrizione	n. n.
dal 01/08/2024 al	PIENA PROPRIETÀ 1/1	Per i diritti di 1/2 di Proprietà:	Taranto n° 797 volume 9990	04/03/2010	23/11/2011	21698/ 30865

12/03/2009	*** ***** nata a ***** (**) il **/**/****	Successione al proprio coniuge ***** ***** nato a ***** (**) il **/**/****, deceduto il **/**/****	<b>NOTA:</b> L'eredità è stata devoluta per testamento/acquisto di legato, rogito notaio Alessandra Postiglione di Sava in data 10/02/2010 numero 16701/3950 di repertorio, trascritto a Taranto il 12 /02/ 2010 ai numeri 1774/2840.			
		<b>atto</b>	<b>rogante</b>	<b>data</b>	<b>trascrizione</b>	<b>n. n.</b>
		Per i diritti di 1/2 di Proprietà: Atto di compra vendita	Notaio Giovanni Santarcangelo	20/06/1984	21/06/1984	11729/ 12970

	PIENA PROPRIETÀ 1/2 *** ***** nata a ***** (**) il **/**/****					
dal 12/03/2009 al 20/06/1984	PIENA PROPRIETÀ 1/2 ***** ***** nato a ***** (**) il **/**/****	Atto di compra vendita	Notaio Giovanni Santarcangelo	20/06/1984	21/06/1984	11729/ 12970

**Per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.**

**Si osserva che:**

Nella certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. in atti e nell'ispezione ipotecaria eseguita dal CTU (Cfr. Allegato 14) non è presente trascrizione di accettazione relativamente al

testamento/acquisto di legato, rogito notaio Alessandra Postiglione di Sava in data 10 febbraio 2010 numero 16701/3950 di repertorio, trascritto a Taranto il 12 febbraio 2010 ai numeri 1774/2840, con il quale veniva legata in favore della signora \*\*\* \*\*\*, tra l'altro, la quota di 1/2 di piena proprietà sugli immobili oggetto di esecuzione.

(Cfr. Allegato 6 + 14).

### 1.16 Stato civile dell'esecutata

Coniugata dal 31/12/1981 in regime di comunione dei beni con \*\*\*\*\* \*\*\*,

Di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\*\* \*\*\*\* dal 12/03/ 2009 (Cfr. Allegato 4).

### 1.17 Stato di possesso

L'appartamento e il locale garage sono occupati dal figlio dell'esecutata, signor \*\*\*\*\* e dai componenti della famiglia anagrafica di quest'ultimo. Come dichiarato dall'esecutata e verificato presso gli uffici dell'Agenzia Delle Entrate, i beni sono occupati senza titolo.

(Cfr. Allegati 3 +5).

### 1.18 Vincoli opponibili all'acquirente

Nessuno.

### 1.19 Vincoli che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

#### Tabella sintetica

<i>Immobili nel Catasto Fabbricati del Comune di Torricella (TA)</i>			
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Appartamento di abitazione foglio 12 particella 534 sub. 2 (attualmente sub.7).</i></li><li>• <i>Locale garage foglio 12 particella 534 sub. 3.</i></li></ul>			
<i>Iscrizioni</i>			
<i>nn.</i>	<i>del</i>	<i>tipo</i>	<i>a favore</i>
3683/17886	29/06/2011	<b>Ipoteca volontaria</b> Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Renato Frascolla di Manduria in data 27 giugno 2011,	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. Sede SIENA (SI) c. f. 00884060526

Pagina 27

Esecuzione immobiliare al n° 224/2024 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A." Contro: "\*\*\*\* \*\*\*\*\*"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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

		numero 2842/1975 di repertorio Per complessivi euro 90.000,00 di cui euro 45.000,00 per capitale, durata 15 anni.	
<b>Contro:</b> *** ***** nata a ***** (***) il **/**/****, c.f. *****;			
2615/24535	20/09/2021	<b>Ipoteca giudiziale</b> Decreto ingiuntivo del Tribunale di Taranto in data 15 aprile 2021, numero 776 di repertorio. Per complessivi euro 42.000,00 di cui euro 31.752,00 per capitale.	GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A. Sede ROMA (RM) c. f. 00411140585
<b>Contro:</b> *** ***** nata a ***** (***) il **/**/****, c.f. *****;			
<b>Trascrizioni</b>			
<b>nn.</b>	<b>del</b>	<b>tipo</b>	<b>a favore</b>
15420/20372	01/08/2024	<b>Pignoramento</b> Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte d'Appello di Lecce in data 12 giugno 2024, numero 3126 di repertorio.	GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A. Sede ROMA (RM) c. f. 00411140585
*** ***** nata a ***** (***) il **/**/****, c.f. *****;			

## 1.20 Oneri condominiali

Come da dichiarazioni raccolte durante il sopralluogo: il fabbricato non ha amministratore condominiale e l'utenza idrica dell'appartamento oggetto di esecuzione è in comune con quella dell'appartamento corrispondente al primo piano. (Cfr. Allegato 3).

## **1.21 Regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile non rientra nell'edilizia convenzionata e/o agevolata.

## **1.22 Successioni**

L'esecutata risulta in vita.

## **1.23 Determinazione del valore dell'intero lotto**

### **1.23.1. Metodo di stima**

Per poter giungere ad un giudizio di stima, sul valore dell'appartamento di abitazione e del locale garage, il sottoscritto C.T.U. ha applicato il criterio del più probabile valore di mercato, definito come quella somma di denaro che, con ogni probabilità, si realizzerebbe dalla vendita di un bene in un determinato mercato ed in un dato momento.

Il metodo di stima utilizzato è stato quello "Sintetico-Comparativo" che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Al fine di reperire i prezzi di mercato relativi ai recenti contratti di compravendita per beni immobili con medesime caratteristiche a quello oggetto di stima e situati nella stessa zona, sono state eseguite indagini presso operatori del settore e consultate anche dati elaborate da osservatori immobiliari.

Nella stima, ai fini di una corretta valutazione, si è tenuto conto di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci che determinano il più probabile valore di mercato ed in particolare: inquadramento urbano, accessibilità e fruibilità, esposizione, piano, consistenza e conformazione planimetrica, caratteristiche costruttive e materiali di finitura impiegati, vetustà, stato manutentivo e conservativo, urbanizzazioni primarie e secondarie, condizione attuale del mercato immobiliare nella zona di ubicazione.

Il parametro di riferimento utilizzato è stato il prezzo per unità di superficie (metro quadrato) commerciale o lorda.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari sono stati seguiti i criteri del DPR 138/98: Sono state considerate le aree nette dei singoli vani, le superfici occupate dalle tramezzature interne e dai muri perimetrali esterni, questi ultimi considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare e le superfici accessorie omogeneizzate alla superficie principale.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

▪ Cortile di pertinenza dell'appartamento

⇒ al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

⇒ al 2% per superfici eccedenti detto limite.

### 1.23.2. Stima valore unitario degli immobili

Tenuto conto:

- di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci delle due unità immobiliari;
- dello stato manutentivo (paragrafo 1.8);
- della mancanza di agibilità (paragrafo 1.14);
- delle indagini presso operatori del settore immobiliare;

Tenuto in considerazione, ai fini di un riscontro orientativo della valutazione:

- dei valori della banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare nazionale del secondo semestre 2024, relativa a immobili ubicati nella stessa fascia del territorio comunale delle unità immobiliari oggetto di stima (Periferica) e nella stessa zona territoriale (codice zona D2) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate;
- dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita in un raggio di 300 metri dall'unità immobiliare, nel periodo gennaio 2022 – agosto 2024, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate;

Si stima di poter applicare le seguenti quotazioni unitarie (Vu):

Appartamento: Vu = 370,00 €/mq lordi commerciali.

Locale garage: Vu = 295,00 €/mq lordi commerciali.

### 1.23.3. Superfici commerciali

Le superfici commerciali in esame sono le seguenti:

<b>SUPERFICI COMMERCIALI VENDIBILI</b>		
<b>Appartamento</b>		
Superficie abitativa lorda	mq. 154,00 x 1,00	mq. 154,00
Cortile di pertinenza	mq. 80,00 x 0,10	mq. 8,00
<b>(Sc) superficie commerciale ragguagliata vendibile</b>		<b>mq. 162,00</b>
<b>Locale garage</b>		

Pagina 30

Esecuzione immobiliare al n° 224/2024 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A." Contro: "\*\*\*\* \*\*\*\*\*"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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

Superficie lorda locale garage	mq. 67,00 x 1,00	
<b>(Sc) superficie commerciale ragguagliata vendibile</b>		<b>mq. 67,00</b>

Pertanto il valore commerciale viene così stimato:

### 1.23.4. Stima Valore della Piena Proprietà

#### Appartamento

**Vc** ⇒ Valore commerciale appartamento

**Sc** ⇒ Superficie commerciale vendibile appartamento

**Vu** ⇒ Valore unitario commerciale appartamento

**Vc = Sc x Vu = mq. 162,00 x euro 370,00 = euro 59.940,00//**

**In lettere euro cinquantanovemilannovecentoquaranta//00**

#### Locale garage

**Vc** ⇒ Valore commerciale locale garage

**Sc** ⇒ Superficie commerciale vendibile locale garage

**Vu** ⇒ Valore unitario commerciale locale garage

**Vc = Sc x Vu = mq. 67,00 x euro 295,00 = euro 19.765,00//**

**In lettere euro diciannovemilasettecentosessantacinque//00**

#### Intero lotto

**Valore commerciale appartamento + Valore commerciale locale garage =**

**euro 59.940,00 + euro 19.765,00 = euro 79.705,00//=**

**In lettere euro settantanovemilasettecentocinque//00**

### 1.24 Adeguamenti e correzione della stima per la determinazione del prezzo a base d'asta

<b><u>Per l'appartamento</u></b>	
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi: 10%	Euro 5.994,00
Riduzione del valore per regolarizzazione catastale (vedasi paragrafo 1.13.):	-----

Riduzione del valore per regolarizzazione urbanistica-edilizia (vedasi paragrafo 1.13.):	Euro 3.500,00
Riduzione del valore per demolizione di opere non sanabili (vedasi paragrafo 1.13.):	Euro 2.500,00
Riduzione del valore per stato di manutenzione e assenza di agibilità: Di tali scomodi si è tenuto conto nella stima del valore unitario (vedasi paragrafi 1.8. – 1.14 – 1.23.2).	-----
Riduzione per spese condominiali insolute: (vedasi paragrafo 1.20).	-----
Decurtazioni per lo stato di possesso (vedasi paragrafo 1.17):	Euro 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	-----
<b><u>Per il locale garage</u></b>	
Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi: 10%	Euro 1.976,00
Riduzione del valore per regolarizzazione catastale (vedasi paragrafo 1.13.):	Euro 0,00
Riduzione del valore per regolarizzazione urbanistica-edilizia (vedasi paragrafo 1.13.):	Euro 0,00
Riduzione del valore per stato di manutenzione e assenza di agibilità: Di tali scomodi si è tenuto conto nella stima del valore unitario (vedasi paragrafi 1.8. – 1.14 – 1.23.2).	-----
Riduzione per spese condominiali insolute: (vedasi paragrafo 1.20).	-----
Decurtazioni per lo stato di possesso (vedasi paragrafo 1.17):	Euro 0,00
Decurtazioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	-----

Pertanto il prezzo a base d'asta viene così determinato:

### **1.25 Prezzo a base d'asta dell'intero lotto**

appartamento = euro **59.940,00** – (5.994,00 + 3500,00 + 2.500,00) = euro 47.946,00//

locale garage = euro **19.765,00** - 1.976,00 = euro 17.789,00//

Pagina 32

Esecuzione immobiliare al n° 224/2024 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A." Contro: "\*\*\*\* \*\*\*\*\*"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

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

prezzo a base d'asta dell'intero lotto = euro 47.946,00 + 17.789,00 = euro 65.735,00//

che si arrotondano a euro 65.700,00//

In lettere euro sessantacinquemilasettecento//=

\*\*\*\*\*

## 1.26 Elenco allegati

I seguenti allegati costituiscono parte integrante della relazione di perizia.

1	Rilievo fotografico, pp. 8;
2	Comunicazioni calendario operazioni peritali alle parti, pp. 4;
3	Verbale sopralluoghi, pp. 2;
4	Certificato stato civile e contestuale di stato di famiglia e residenza dell'esecutata, pp. 4;
5	Certificato contestuale di stato di famiglia e residenza degli occupanti, pp. 2;
6	Titoli di provenienza: <ul style="list-style-type: none"><li>• Atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Santarcangelo del 20/06/1984, trascritto il 21/06/1984 ai nn. 11729/ 12970, pp. 5;</li><li>• Deposito e pubblicazione di testamento olografo a rogito Notaio Rosanna Postiglione del 10/02/2010, trascritto il 12/02/2010 ai nn. 1774/2840, pp.11;</li><li>• Denuncia di successione numero 797 volume 9990 presentata all'Ufficio del Registro di Taranto in data 04/03/2010 e trascritta a Taranto il 23/11/2011 ai nn. 21698/30865, pp. 6;</li></ul>
7	Visure catastali storiche e planimetrie catastali delle unità immobiliari alla data del pignoramento: <ul style="list-style-type: none"><li>• 7a Visura catastale storica dell'appartamento, pp. 3;</li><li>• 7b Planimetria catastale dell'appartamento, p. 1;</li><li>• 7c Visura catastale storica del locale garage, pp. 3;</li><li>• 7d Planimetria catastale del locale garage, p. 1;</li></ul>
8	Prima Variazione catastale eseguita dal CTU: <ul style="list-style-type: none"><li>• 8a DOCFA "recupero situazione pregressa", pp. 7;</li><li>• 8b Visura catastale appartamento con recupero situazione pregressa, pp. 3;</li><li>• 8c Planimetria catastale appartamento con recupero situazione pregressa, p. 1;</li></ul>
9	Seconda Variazioni catastale eseguita dal CTU: <ul style="list-style-type: none"><li>• 9a DOCFA "divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni", pp. 10;</li><li>• 9b Visura catastale appartamento, pp. 4;</li><li>• 9c Planimetria catastale appartamento, p. 1;</li><li>• 9d Visura catastale piccolo locale diviso, pp. 4;</li><li>• 9e Planimetria catastale piccolo locale diviso, p. 1;</li></ul>

Pagina 33

Esecuzione immobiliare al n° 224/2024 R.G.E. Tribunale di Taranto

Promossa da: "GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A." Contro: "\*\*\*\* \*\*\*\*\*"

Consulente Tecnico di Ufficio arch. Giorgio CARNEVALE

10	Riepilogo Visure catastali e Planimetrie catastali delle unità immobiliari costituenti il lotto di vendita: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10a Visura catastale appartamento, pp. 3;</li> <li>• 10b Planimetria catastale dell'appartamento, p. 1;</li> <li>• 10c Visura catastale del locale garage, pp. 4;</li> <li>• 10d Planimetria catastale del locale garage, p. 1;</li> </ul>
11	Stralcio mappa catastale, p. 1;
12	Titoli edilizi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12a Permesso di Costruire n.18 del 1975, pratica n. 55, pp. 10;</li> <li>• 12b Concessione in Sanatoria n.978 del 05/12/2001, pp. 8;</li> </ul>
13	Rilievo stato di fatto dell'appartamento di abitazione e del locale garage, p. 1;
14	Ispezioni ipotecarie, pp. 12;
15	Schema riassuntivo del lotto, p. 2;
16	Relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008, pp.35;
17	Chek list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , p.1;
18	Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni costituenti il lotto di vendita, p.1;
19	Attestazione di invio della perizia alle parti, pp. 3;

*Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di numero trentacinque pagine dattiloscritte con mezzi informatici e numero diciannove allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.*

*In fede,*

*Dott. Arch. Giorgio Carnevale*

Taranto, 7 febbraio 2025



## DESCRIZIONE SINTETICA

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di due unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in Torricella (TA) con ingresso da via Emidio Fanelli n.25 e precisamente:

1. Appartamento di abitazione posto al piano terra del fabbricato, con porta di ingresso a destra entrando nell'androne condominiale, sviluppante una superficie commerciale complessiva di 162,00 mq. circa, composto da ingresso, cucina, disimpegno in contiguità ad un pozzo luce, bagno, ripostiglio e tre camere letto per una superficie utile residenziale complessiva di mq. 128,00 circa e un cortile pertinenziale interno di mq. 80,00 circa su cui insiste una tettoia della superficie di mq. 38,00 circa, chiusa su tre lati.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Torricella (TA) al foglio 12, particella 534, sub. 7, cat. A3 di classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq. 162,00 (totale escluse aree scoperte: mq. 154,00), rendita € 207,36.

2. Locale garage posto al piano terra del fabbricato, con accesso carrabile da via Pola s.n.c. , sviluppante una superficie commerciale complessiva di 67,00 mq. circa, composto da un unico ambiente della superficie utile di 59,00 mq. circa.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Torricella (TA) al foglio 12, particella 534 sub. 3, cat. C6 di classe 2, consistenza 57,00 mq., Superficie catastale mq. 71,00, rendita € 94,20.

L'appartamento e il locale garage confinano nel loro insieme a nord con vano scala, a ovest con via E. Fanelli e a est con via Pola, salvo altri e come meglio in fatto;

Il cortile di pertinenza dell'appartamento presenta alcune difformità edilizie/urbanistiche e precisamente: una tettoia chiusa su tre lati, un'apertura carrabile su via Pola, un muro di divisione con il cortile di pertinenza di altra unità immobiliare. La tettoia non è sanabile e dovrà essere demolita, le restanti difformità sono sanabili.

L'appartamento e il locale garage non sono provvisti di certificato di agibilità.

L'appartamento e il locale garage sono occupati da terzi senza titolo.

**Prezzo base della piena proprietà : € 65.700,00**