

**TRIBUNALE CIVILE DI TARANTO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE  
IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE DELLA  
PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 07/02/2008**

**Giudice dell'esecuzione: Dr. ANDREA PAIANO**

**R.G.E. 239/2024**

Nella espropriazione immobiliare promossa da:

Spett.le \*\*\*\*\* \*\*\*, rappresentato e difeso dall'**Avv. Davide De Bellis**, con  
studio in Taranto:

**-Creditore Procedente -**

contro

Spett.le Sig. \*\*\*\*\*  
Spett.le Sig. \*\*\*\*\*

**-Debitore-**

**LOTTO UNICO**

**Appartamento in Montemesola  
Via San Domenico e Santa Caterina n.2**

**IL CONSULENTE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ING. MICHELE SAVITO**

### **Premessa**

Con giuramento prestato con modalità telematica in data 02/05/2025, il sottoscritto Ing. Michele Savito, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Taranto, ha accettato l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione dei rituali accertamenti prodromici all'espropriazione degli immobili pignorati. In particolare, la procedura è rivolta all'esecuzione immobiliare della piena proprietà dell'immobile sito in Montemesola e precisamente, con riferimento all'atto di pignoramento immobiliare dell'Avv. Davide De Bellis, nonché alla certificazione notarile del Notaio Dr. Niccolò Tiecco:

1. Appartamento sito in Montemesola, con ingresso da Via San Domenico e Santa Caterina n.2, piano terra rialzato, scala A, con porta d'ingresso a destra salendo le scale, identificato in NCEU al foglio 12 particella 981 subalterno 1 categoria A/3 classe 3 consistenza vani 5 Superficie Cat. 105m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 103m<sup>2</sup>) Rendita € 309,87 in ditta \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*.

Dalla documentazione consultata si è rilevato che i suddetti beni sono oggetto della procedura n. 239/2024, tendente al recupero di crediti vantati da Organa SPV SRL, nei confronti di:

- \*\*\*\*\* titolare del diritto di proprietà nella misura di 1/2 sul bene sopraelencato
- \*\*\*\*\* titolare del diritto di proprietà nella misura di 1/2 sul bene sopraelencato

### **Le indagini condotte**

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento;
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale degli immobili;
- acquisizione delle planimetrie catastali e di progetto;
- ricognizioni e sopralluogo sugli immobili costituenti lotto di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione di rilievi metrici integrali o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/85 nei relativi atti di trasferimento;
- accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94, nonché certificati di destinazione urbanistica;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;

- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, annunci aste e vendite giudiziarie, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione di stima unitamente a tutti gli allegati.

***Completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2) c.p.c.***

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, a firma del Notaio Dr. Niccolò Tiecco. La certificazione attesta la provenienza del bene immobiliare dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Torricella Luca, del 19 Gennaio 2004, fino all'ultimo atto di compravendita, con cui i debitori sono divenuti proprietari.

La trascrizione del pignoramento è del 14 Agosto 2024, ben 20 anni e 7 mesi dopo l'atto di compravendita citato nella certificazione notarile.

Il creditore procedente non ha depositato alcun estratto catastale, ma la certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Il sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisizione dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile di Montemesola, dal quale risulta che il Sig. \*\*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\*\* hanno contratto il matrimonio in data 13/07/1996 in Montemesola, in regime di comunione dei beni.

Successivamente, con sentenza del Tribunale di Taranto n.1342/16 del 22/04/2016 passata in giudicato il 23/11/2016 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

Successivamente, con sentenza del Tribunale di Taranto n.1547/2022 del 07/06/2022 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

All'atto di pignoramento è allegata la raccomandata che ne attesta l'invio al debitore esecutato \*\*\*\*\* presso la propria residenza, mentre al debitore esecutato \*\*\*\*\* è stato inviato presso la segreteria del Comune di Montemesola mediante consegna di copia conforme a mano.

***Quesito N° 1): Descrizione dell'immobile pignorato.***

L'immobile oggetto del pignoramento non è divisibile e forma un unico lotto.

**Lotto Unico**

E' costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito in Montemesola con accesso da Via San Domenico e Santa Caterina n.2 scala A. Piano terra rialzato. Identificato in NCEU al foglio 12 particella 981 sub.1.

Si procede ad individuare le caratteristiche dell'immobile pignorato facente parte del presente lotto.

L'immobile oggetto di pignoramento si trova al piano terra rialzato di una palazzina di 3 piani fuori terra, dotata di ascensore. Lo stesso è posto in una zona residenziale nella parte centrale di Montemesola, occupato per la maggior parte da abitazioni civili, ed è situato a 100 metri da Piazza IV Novembre.

L'abitazione di circa 86m<sup>2</sup> calpestabili è composta da ingresso nel soggiorno, cucina abitabile, n.2 camere da letto, n.1 bagno, n.1 ripostiglio, n.1 bucataio, n.1 disimpegno e due balconi.

L'immobile è in uno stato conservativo buono. Le finiture interne sono di buon livello. Le pareti e i soffitti sono di intonaco civile, mentre le pareti del bagno sono rivestite di piastrelle.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'immobile è dotato dei seguenti allacci e servizi quali luce, gas ed acqua condominiale, nonché di caldaia per l'acqua calda e per il riscaldamento con termosifoni, condizionatori, impianto di allarme e citofono condominiale.

I dati catastali rinvenuti in Agenzia delle Entrate sono i seguenti:

Catasto Fabbricati Comune di Montemesola

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>Catastale                                       | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|---------------------------------------------------------------|---------|
| 12     | 981        | 1   | A/3       | 3      | 5 vani      | 105 m <sup>2</sup> (103 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte) | 309,87€ |

Indirizzo: Via San Domenico e Santa Caterina n.SC, scala A, piano T

L'appartamento è dotato di finestre ed un balcone sul lato Nord, di finestre ed un balcone a Sud e di finestre sul lato Est con affaccio in Via San Domenico e Santa Caterina.

Sul lato ovest confina con il vano scale e con altra unità abitativa appartenente allo stesso corpo di fabbrica, con accesso dalla scala A, di proprietà del Sig. \*\*\*\*\*.

Unitamente alla relativa quota proporzionale di comproprietà dell'area pertinente il fabbricato e di tutti gli spazi, enti e servizi condominiali.

**Quesito N° 2): verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico**

Presso l'Ufficio Tecnico di Taranto risulta che il fabbricato di cui è porzione l'immobile è stato edificato in forza del permesso a costruire n. 30/03 rilasciato in data 10/09/2004 relativamente alla costruzione del fabbricato di tre piani fuori terra, composto da piano seminterrato, piano terra, e 2 piani superiori, rilasciata al sig. \*\*\*\*\* nella qualità di amministratore unico e legale rappresentante della Società \*\*\*\*\*.

Con successive varianti n.01/05 del 01/04/2005, n.18/05 del 16/12/2005 e n.10/07 del 29/11/2010.

Per l'intero fabbricato è stato rilasciato il certificato di agibilità del 06 Dicembre 2010.

L'appartamento oggetto del presente lotto, allo stato di fatto è conforme dalla planimetria abilitativa allegata all'ultima variante.

**Quesito N°3): Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato descritto nell'atto di pignoramento, con i riferimenti catastali e la descrizione corrisponde allo stato attuale.

Non sono necessarie variazioni e/o aggiornamenti catastali, in quanto il bene risulta accatastato e la relativa planimetria rispecchia lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

**Quesito N° 4): Quota di possesso o altro diritto reale.**

Alla data di trascrizione del pignoramento in favore di "\*\*\*\*\* \*\* \*\*", trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Taranto – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14/08/2024 ai numeri 22161 RG e 16824 RP, gli Esecutati risultavano titolari del diritto di proprietà per ½ ciascuno dell'immobile pignorato.

Di seguito la ricostruzione analitica delle trascrizioni e delle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento:

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 19/09/2005 ai nn. 23836 RG e 5915 RP iscritta a garanzia di mutuo condizionato in favore di \*\*\*\*\* \*\* e contro la \*\*\*\*\* SRL.
- Annotazione di frazionamento in quota del 09/03/2011 ai nn. 5655 RG e 844 RP per atto di frazionamento del mutuo con attribuzione della quota relativa all'immobile del 11/12/2006 repertorio n°83256 a rogito del Notaio Arcangelo Rinaldi.
- Acquisto da \*\*\*\*\* SRL a favore dai Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione legale per atto di compravendita del 18/12/2006 repertorio n°83355/24857 a rogito del Notaio Arcangelo Rinaldi, trascritto in data 10/01/2007 ai nn. 833 RG e 613 RP
- Trascrizione di pignoramento immobiliare del 14/08/2024 ai nn. 22161 RG e 16824 RP a favore di \*\*\*\*\* \*\*.
- Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 11/09/2025 ai nn. 23193 RG e 3358 RP per atto del 14/09/2005 repertorio n°78238/22133 a rogito del Notaio Arcangelo Rinaldi.

Come da Ispezione Ipotecaria effettuata dal sottoscritto, nonché da copia dell'atto di compravendita, allegati alla presente e da Certificato Notarile attestante le risultanze dei registri immobiliari, allegato all'atto di pignoramento.

**Quesito N° 5): individuazione dei beni e formazione dei lotti per la vendita.**

L'immobile oggetto del pignoramento non è divisibile in lotti.

**Lotto Unico:**

E' interamente costituito dalla piena proprietà dell'appartamento sito in Montemesola, facente parte della palazzina con accesso da Via San Domenico e Santa Caterina n.2, scala A, al piano terra rialzato, porta a destra salendo le scale, incluse le pertinenze ed accessori e la relativa quota proporzionale di comproprietà dell'area e di tutti gli spazi, enti e servizi condominiali.

***Quesito N° 6): Pignoramento pro quota.***

Il pignoramento è stato trascritto per l'intera proprietà dell'appartamento facente parte del presente lotto.

***Quesito N° 7): lo stato di possesso degli immobili***

L'appartamento è attualmente abitato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare.

Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile di Montemesola, risulta che il Sig. \*\*\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*\*\* hanno contratto il matrimonio in data 13/07/1996 in Montemesola, in regime di comunione dei beni.

Successivamente, con sentenza del Tribunale di Taranto n.1342/16 del 22/04/2016 passata in giudicato il 23/11/2016 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.

Successivamente, con sentenza del Tribunale di Taranto n.1547/2022 del 07/06/2022 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Non si hanno informazioni in merito alla spesa fisse di gestione annua. Dalle informazioni acquisite non risultano pendenze con il condominio.

Riguardo allo stato di possesso non sussistono gravami o procedimenti giudiziari.

***Quesito N° 8): Procedura espropriativa per pubblica utilità***

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

***Quesito N° 9): Procedura espropriativa per pubblica utilità***

Il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

***Quesito N° 10): fornisca il valore dell'immobile;***

Di seguito viene fornito il valore di mercato dell'immobile, ricavato con il criterio cosiddetto del "valore venale". Sono stati esaminati i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili, nonché l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità di servizi, oltreché le caratteristiche intrinseche del fabbricato in esame.

In particolare, vengono prese in considerazione le quotazioni nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per la zona di appartenenza degli immobili. Tali valori, riferiti ad abitazioni di tipo civile aventi uno stato conservativo "Normale", vengono opportunamente corretti per tenere conto dei prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili oltreché delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame. I valori dell'O.M.I. cui si fa riferimento sono allegati alla presente.

Sulla base delle quotazioni O.M.I. per la zona in cui sorge l'immobile, i valori minimo e massimo per Abitazioni civili con stato conservativo "Normale" sono rispettivamente di 600 €/m<sup>2</sup> e 900 €/m<sup>2</sup> sulla superficie lorda. Il valore scelto per la presente stima risulta essere di 900 €/m<sup>2</sup>. La superficie commerciale lorda dell'appartamento è pari a circa 103m<sup>2</sup>.

La quotazione scelta viene moltiplicata per un opportuno coefficiente globale che scaturisce dal prodotto di vari coefficienti parziali che tengono conto dell'età e della qualità dell'edificio, della tipologia della voce stimata, delle pertinenze, delle finiture, etc. In particolare, nella presente stima il coefficiente globale tiene conto del discreto stato conservativo dell'immobile. La quotazione, corretta dal coefficiente globale, viene successivamente moltiplicata per la superficie lorda in metri quadrati, ottenendo quindi il valore stimato per ciascuna voce considerata.

| Abitazione                   |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| Ambiente                     | Superficie netta m <sup>2</sup> |
| Disimpegno                   | 4,5                             |
| Cucina                       | 19,0                            |
| Camera 1                     | 15,0                            |
| Camera 2                     | 16,5                            |
| Bagno                        | 7,5                             |
| Bucataio                     | 4,0                             |
| Ripostiglio                  | 2,5                             |
| Soggiorno                    | 17,0                            |
| <b>TOT. Superficie netta</b> | <b>86,0</b>                     |
| Balconi                      | 8,0                             |

Valutazione in base al criterio del valore di mercato:

| Voce stimata | Quotazione considerata (€/m²) | Cg (coefficiente globale) | Superficie lorda (m²) | Valore stimato (€) |
|--------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|--------------------|
| Abitazione   | 900                           | 1                         | 103                   | 92.700,00          |
| Balconi      |                               | 0,3                       | 8                     | 2.160,00           |
| TOTALE       |                               |                           |                       | € 94.860,00        |

Tale valore va deprezzato a causa delle spese necessarie per:

- La eventuale presenza di vizi occulti non emersi in fase di sopralluogo 3.000,00€.

Valore di stima: 94.860,00-3.000,00=91.860,00€ che si arrotonda a 92.000,00€

**Il valore presunto di mercato della piena proprietà  
dell'intero lotto è di:  
92.000,00€  
(Novantaduemilaeuro,00).**

***Quesito N°11) allegare le planimetrie degli immobili, la visura catastale, copia atti di urbanistica e documentazione fotografica.***

I documenti richiesti sono allegati alla presente (v. elenco allegati).

***Quesito N°12) depositare separata e succinta descrizione del lotto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.***

La descrizione del lotto con i dati utili ai fini della vendita immobiliare è stata depositata contestualmente al deposito della presente.

***Quesito N°13) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali del 07/02/2008.***

La perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante della protezione dei dati personali è stata depositata contestualmente al deposito della presente.

***Quesito N°14) allegare la check list dei controlli di cui all'art.567 c.p.c. e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati.***

I documenti richiesti sono allegati alla presente (v. elenco allegati).

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- All. 1) Check list art. 567 c.p.c.;
- All. 2a) Certificato di residenza;
- All. 2b) Estratto dell'atto di matrimonio;
- All. 3a) Visura catastale storica per immobile;
- All. 3b) Planimetria catastale;
- All. 3c) Estratto foglio di mappa;
- All. 4a) Ispezione ipotecaria per immobile;
- All. 4b) Titolo di provenienza;
- All. 5a) Permesso di costruire n.30/03 del 10/09/2004;
- All. 5b) Variante in sanatoria n.10/07 del 29/11/2010
- All. 5c) Relazione tecnica allegata alla variante n.10/07
- All. 5d) Sezioni e prospetti allegata alla variante n.10/07
- All. 5e) Planimetrie allegata alla variante n.10/07
- All. 5f) Relazione tecnica allegata alla variante n.10/07;
- All. 5g) Certificato di agibilità del 06/12/2010;
- All. 6) Rilievo fotografico;
- All. 7) Quotazione O.M.I.;
- All. 8) Ricevute di convocazione per il sopralluogo
- All. 9) Ricevuta di trasmissione alle parti di copia della perizia (solo su copia originale).

*Il Consulente Esecuzioni Immobiliari*  
*Ing. Michele Savito*